Die

Rechtsverhältnisse des Grundbesitzes

IN DER STADT STRASSBURG

während des Mittelalters

INAUGURAL-DISSERTATION

der juristischen Facultät

der

KAISER-WILHELMS-UNIVERSITÄT STRASSBURG

zur Erlangung der Doktorwürde

vorgelegt von

OTTO JÆGER

Referendar

STRASSBURG

BUCHDRUCKEREI VON G. FISCHBACH

1888

Die

Rechtsverhältnisse des Grundbesitzes

IN DER STADT STRASSBURG

während des Mittelalters

INAUGURAL-DISSERTATION

der juristischen Facultät

der

KAISER-WILHELMS-UNIVERSITÄT STRASSBURG

zur Erlangung der Doktorwürde

vorgelegt von

OTTO JÆGER

Referendar

STRASSBURG

BUCHDRUCKEREI VON G. FISCHBACH

1888

HERRN PROF. DR. RICHARD SCHRŒDER

In dankbarer Erinnerung

GEWIDMET

VOM VERFASSER.

INHALT

Seite

§ 1. Die Grundbesitzer Strassburgs 7

I. DIE ERBLEIHE.

§ 2. Wesen und Ursprung 10
§ 3. Die Erbleiheurkunde 15
§ 4. Gegenstand und Verbreitung der Erbleihe 18
§ 5. Rechte des Leiheherrn 20
§ 6. Pflichten des Leiheherrn 26
§ 7. Rechte des Beliehenen 26
§ 8. Pflichten des Beliehenen 33

II. ZINS UND RENTE.

§ 9. Allgemeines 36
§ 10. Entstehung des Rentenkaufs 37
§ 11. Rechtliche Stellung des Rentenkäufers 41
§ 12. Rechtliche Stellung des Rentenverkäufers 42

III. ENTWICKELUNG DER ERBLEIHE.

§ 13. Die allmähliche Abschwächung des leiheherrlichen Obereigenthumes 46
§ 14. Die Zinsablösung 51
§ 16. Der Zinsfuss 54

Die Rechtsverhältnisse des Grundbesitzes

IN DER STADT STRASSBURG

während des Mittelalters

§ 1.

Die Grundbesitzer Strassburgs.

Wie in fast allen Bischofsstädten, so befand sich auch im mittelalterlichen Strassburg der grösste Theil des Grundbesitzes in den Händen des Bischofs und der Geistlichkeit[1]. Auch königliches Eigenthum begegnet uns noch in einzelnen Urkunden als Rest des alten Bodenregals, welches ehemals das ganze Land umfasste, aber schon früh durch die zahlreichen Privilegien und Schenkungen an die Kirche durchlöchert wurde:

Urkundenbuch der Stadt Strassburg, Band I, Nr. 25. — So schenkt im Jahre 845 Kaiser Lothar dem Kloster St. Stephan zwölf Höfe „tam infra muros Argentoracenses quam in pagis."

U.-B. I, 130. — Im Jahre 1191 schenkt Heinrich VI dem Bisthum zwei Hofstätten in Strassburg.

U.-B. I, 160. — Im Jahre 1214 bestimmt Friedrich II. in einem Streite zwischen dem Bischof und der Bürgerschaft von Strassburg, dass die Almende nur aus der Hand des Bischofs

[1] Vergl. Neumann: Geschichte des Wuchers in Deutschland, S. 29 ff., Rosenthal, Geschichte des Eigenthums in der Stadt Wirzburg, S. 3 ff. Arnold: Geschichte des Eigenthums in den deutschen Städten, S. 19-33.

empfangen werden könne, „de manu episcopi, qui ipsas terras ab imperio et de manu nostra se tenere recognoscit.“

Der Grundbesitz des Bischofs war über die ganze Stadt zerstreut. So besass er Grundstücke am heutigen „alten Fischmarkt“, in der Flachsgasse, bei der Magdalenenbrücke „juxta novum pontum“, am Hohen Steg etc.[1]. Auch unmittelbar vor den Mauern der Stadt besass das Bisthum Grundstücke, so unter andern 48 Aecker „sitos immediate juxta Keccerbühele[2]“ (U.-B. I, 344.).

Unter den Kirchen und Klöstern ragten das Münster und St. Thomas hervor durch die Grösse ihres Grundbesitzes, welcher sich bis zum Ende des Mittelalters in Folge der reichen Schenkungen seitens des Bischofs sowohl wie seitens der Gläubigen noch fortwährend vermehrte.

Doch nicht nur in der Stadt selber, auch in der Umgegend und im ganzen Elsasse besassen die Strassburger Kirchen und Klöster Grund und Boden. So hatte das Domkapitel einen Hof in Hagenau, das Thomasstift Güter in Sundhoffen, Kestenholz, Mutzig, das Nikolauskloster Güter in Osthausen, Utenheim, Ensheim, das Hospital Güter in Berstett, das Leonhardshospital Güter in Griesheim etc., etc.[3].

Umgekehrt waren auch auswärtige Klöster Grundeigenthümer in der Stadt Strassburg: Die Abtei Marbach verkauft dem Kloster St. Arbogast ein bei der Aurelienkirche gelegenes Grundstück (U.-B. I, 296); die Abtei Mauersmünster besitzt einen Hof in Strassburg (U.-B. I, 105) etc.

Neben dem Bischof und der Geistlichkeit finden wir auch Strassburger Bürger im Besitz von Grundeigenthum und zwar sind es meist Angehörige der altfreien Geschlechter, deren Herkunft oft durch den Zusatz „dominus“ näher bezeichnet wird[4]:

U.-B. I, 14. — 774 schenkt Sigibald einen Hof in Strassburg mit seinen unfreien Bewohnern dem Kloster Weissenburg.

[1] Vergl. U.-B. I, 90, 348, 411; ferner Silbermann: Lokalgeschichte der Stadt Strassburg, S. 29 ff.

[2] Dieser sog. Ketzerbuckel lag linker Hand ausserhalb des alten Kronenburger Thores; er mag seinen Namen davon bekommen haben, dass anno 1212 70 Ketzer daselbst verbrannt wurden. Vergl. Silbermann, S. 153.

[3] Vergl. Rosenthal a. a. O., S. 12.

[4] Vergl. U.-B. I, 116, 113, 344, 309, 322, 345, 367.

U.-B. I, 18. — 780 verkauft Alderich dem Mönche Richwin ein Grundstück in Strassburg.

U.-B. I, 21. — 801 schenkt Theothard „infra nova civitate Argentoracense areale unum cum casa, quæ super ipsam arealem stabilita est[1].“

U.-B. I, 54. — 1040 übertragen Hatto und Wezil „viri conditionis ingenuæ“ dem Kloster St. Peter Grundbesitz vor den Thoren der Stadt.

U.-B. I, 119. — 1182. — Dominus Waltherus baut eine Kapelle auf seinem Grundstück in der Nähe der Thomaskirche.

U.-B. I, 236. — 1233 Humbert Zidelarius schenkt mit Zustimmung seiner Erben, unter anderen seiner Schwester der domina Adelheidis, dem Reuerinnenkloster Güter in Strassburg.

Von Grundbesitz eines Handwerkers[2] ist zum ersten Male die Rede in einer Urkunde des Jahres 1210 (I. 153). Hier wird zwar in einem Streite zwischen der Wittwe eines Bäckers und dem Thomasstifte um einen Hof in Strassburg der Ersteren nur die Leibzucht nicht das Eigenthum zugesprochen, trotzdem aber müssen damals die Handwerker schon grundbesitzfähig gewesen sein, da sonst ein solcher Streit gar nicht hätte entstehen können.

U.-B. I, 609. — 1266. Der Schreiner Heinrich und dessen Frau schenken dem Strassburger Frauenwerk ihr in der Korduangasse gelegenes Haus unter Vorbehalt der Leibzucht gegen einen Recognitionszins.

Da hier kein Grundzins erwähnt wird, dürfen wir zinsfreies Eigenthum an dem Hause annehmen, und wenn darauf bestimmt wird, dass das Haus „post amborum obitum ad pretactam fabricam libere *revertitur* proprietatis titulo“, so wird mit dem „revertitur“ nur gesagt, dass das Eigenthum schon durch die Schenkung auf das Frauenwerk übergangen war.

Unbedingt freies Eigenthum eines Handwerkers begegnet uns in einer Urkunde des Jahres 1270 (U.-B. III 27): Der Kürschner Rulinus Truschelere und seine Frau Ida bestellen eine Rente auf ihrem Grundstück „inter pellifices zu Merissot.“

[1] Die « nova civitas » deutet hier wahrscheinlich auf die erste Stadterweiterung, welche um das Jahr 700 erfolgt war. (Silbermann, S. 47 ff.)

[2] Rosenthal, S. 16. Arnold, S. 35.

U.-B. III, 242. — Bertschinus, der Sohn des Bürgers und Fischers Ebelin kauft 4 Häuser und Hofstätten, „pro propriis et liberis.“

Besonders oft kommt vor der Kauf von Grundstücken oder Zinsrechten seitens der Handwerker. Dies darf uns nicht wundern; denn noch bis in das 13. Jahrh. hinein waren dieselben vermöge ihrer persönlichen Unfreiheit grundbesitzunfähig; nichts desto weniger hatten sie im Laufe der Zeit im Betriebe ihres Handwerks bedeutenden Reichthum erworben; diesen Reichthum zu verwerthen und sicher anzulegen war nun ihre erste Sorge, sobald sie zugleich mit der persönlichen Freiheit die Rechtsfähigkeit erworben hatten.

U.-B. III, 379. — Johannes, Sohn des Kürschners Wilhelm kauft unter andern Gütern auch „zehen Schillinge Geltes“ auf einer Hofstatt in Strassburg „vùr lidig eigin“.

U.-B. III, 665. — Der Kupferschmied Ulrich kauft eine Hofstatt bei der Thomasbrücke „pro propria et libera.“

U.-B. III. 860. — Der Bäcker Fritsch Gerber kauft eine Hofstatt in der Blindengasse p. p. e. l. etc.[1]

Wie die Handwerker durch die Zunftkämpfe die Banden der ehemaligen Unfreiheit abgestreift, und sich einen Antheil am Stadtregiment erkämpft haben, dies zu schildern liegt ausserhalb des Rahmens unserer Arbeit. Wir wollen vielmehr an die Behandlung des Stoffes selber herantreten, und untersuchen, wie der geliehene Grundbesitz sich in freies Eigenthum verwandelte. Wir können zwar keine vollständige Darstellung dieser Entwickelung liefern, da wir auf die gedruckten Urkunden angewiesen sind, und dieselben nur bis zum Jahre 1332 reichen; dieses Material ist aber so reichhaltig, dass wir den Beginn der Entscheidung genau verfolgen, und daraus einen Schluss auf das Endresultat derselben ziehen können.

Da die Strassburger Entwickelung mit derjenigen Köln's sehr viel Aehnlichkeit hat, so werden wir uns im Wesentlichen an die Disposition halten[2], welche der Arbeit Dr. Gobbers' zu Grunde liegt.

[1] Ueber die verschiedenen Einwohnerstände vergl. Arnold: Deutsche Freistädte S. 62 ff.

[2] Vergl. Gobbers: Die Erbleihe und ihr Verhältniss zum Rentenkauf im mittelalterlichen Köln.

I. Die Erbleihe.

§ 2.

Wesen und Ursprung.

Die Abgaben, welche auf den Häusern und Grundstücken Strassburgs lasteten, zerfallen in zwei Klassen: es sind entweder Leihezinse oder Zinse, die vom Eigenthümer selbst bestellt worden sind, Seelzinse und Renten. Die Erbleihe ist das ältere Institut, sie wollen wir zunächst behandeln, dann werden wir untersuchen, wie sich aus ihr der Rentenkauf herausgebildet hat, und wie durch diesen allmählich die gänzliche Ablösbarkeit aller Zinse vorbereitet wurde.

Die Erbleihe ist ein dinglicher Vertrag, bei dem der Eigenthümer eines Grundstücks dasselbe einem Dritten zur Nutzung übergiebt. Dieser, der Beliehene, erwirbt dadurch ein vererbliches Recht auf diese Nutzung, wofür er dem Eigenthümer, dem sogen. Leiheherrn, einen jährlichen Zins schuldet.

Die Erbleihe unterscheidet sich von der Emphyteuse und superficies des römischen Rechtes hauptsächlich dadurch, dass neben dem Leiheherrn auch der Beliehene die Gewere d. h. den juristischen Besitz an dem Leihobjekte hat.

Wie die Erbleihe entstanden und aus welchem Rechtsinstitut sie hervorgegangen, ist streitig. Arnold leitet dieselbe aus dem Hofrecht ab[1]; er stützt sich dabei namentlich auf die neben dem Geldzinse oft widerkehrenden Hühnerzinse, und „Hühnerzinse — sagt er — sind ein Zeichen der Unfreiheit.“ Dieser eine Grund scheint mir nicht genügend für die Entscheidung der Frage; denn daraus, dass bei hofrechtlichen Verhältnissen Hühnerzinse vorkommen, folgt meiner Ansicht nach noch nicht, dass Hühnerzinse ein nothwendiges Attribut der Unfreiheit sein müssen, ebensowenig wie daraus, dass bei Hofrecht und Leihe vielfach derselbe Zins gezahlt wird, folgt, dass diese aus jenem hervorgegangen sein muss. Denn Art und Höhe des Zinses sind Vertragsbere-

[1] Vergl. Geschichte des Eigenthums, S. 34 ff.

dungen, welche der Disposition der Parteien unbedingt unterliegen; aus Vertragsberedungen aber darf nie ein Schluss gezogen werden auf die rechtliche Natur des betreffenden Rechtsverhältnisses.

Die Hühnerzinse lassen sich vielmehr dadurch erklären, dass sie in jenen Zeiten der Naturalwirthschaft, wo das gemünzte Geld noch selten war, verhältnissmässig bequem zu entrichten waren. Wie heute noch in manchen entlegenen Vierteln der Stadt Hühner gezogen werden, so mochte im Mittelalter, wo der Verkehr auf den Strassen ein geringer war, und die Häuser vielfach durch Höfe oder Gärten getrennt waren, diese Sitte eine allgemeine gewesen sein; die Hühnerzinse erscheinen demnach einfach als Naturalzins neben dem Geldzins.

Neben den Hühnerzinsen werden, freilich nur sehr vereinzelt, auch andere Naturalzinse bedungen. So wird 1265 ein Grundstück mit Garten auf 60 Jahre verliehen gegen einen Zins von 1 Pfund, 4 Hühnern „et unam sportam pirorum, si in orto excreverint.“ Auch kamen bei Seelgeräthstiftungen zuweilen Wachszinse vor. Jedoch wurden die Naturalzinse nach und nach unpraktisch wegen des immer mehr sich entwickelnden Geldverkehrs; so finden wir seit dem Beginn des 14. Jahrh. in einzelnen Urkunden die Bestimmung getroffen, dass statt der zu entrichtenden „Cappen“ (capones) eine gewisse Geldsumme (je 6 oder 8 Pfennige) bezahlt werden könne[1]. Vrgl. U.-B. III, 425, 657, 1013, 1148.

In neuerer Zeit hat sich Gobbers[2] gegen die Ansicht Arnolds erhoben. „Häuserleihe und Hofrecht — sagt er — stehen sich stracks gegenüber. Dort Freiheit, hier Unfreiheit, dort dingliches Recht, hier gar keines, höchstens ein von dem Belieben des Grundherrn abhängiges, wenn auch von ihm nicht nach Willkür gehandhabtes Recht. Wie nun aus dem einen Rechtsinstitut sich das andere entwickelt haben soll, ist nicht ersichtlich, denn zeitgemässere Rechtsinstitute verdrängen die unbrauchbaren und wachsen nicht aus ihnen heraus.“ Gobbers leitet die Erbleihe aus der Zeitleihe ab, und zwar speciell aus der Leihe auf Lebenszeit, welche die älteste Form der Zeitleihe darstellt.

Diese Ansicht scheint mir die einzig richtige zu zein. Wenn nämlich der Eigenthümer des auf Lebenszeit geliehenen Grund-

[1] Ebenso in Würzburg, vergl. Rosenthal, S. 76.

[2] Seite 12 a. a. O.

stücks mit der Wirthschaft des Beliehenen zufrieden war, so war es naheliegend, dass er nach dessen Tode bei Neuverleihung des Grundstücks, den Erben des bisherigen Inhabers den Vorzug gab. Diese Sitte wurde nach und nach zum Gewohnheitsrecht. In manchen Urkunden wurden sogar die Erben gleich mitbeliehen.[1] Die Vererblichkeit lag ja ebenso im Interesse des Leiheherrn wie in dem des Beliehenen; während dieser das Gut intensiver bewirthschaften konnte, wenn er wusste, dass nach seinem Tode dies nicht seinem Eigenthümer, sondern seinen Erben zu Gute kommen werde, so gewann jener dadurch grössere Sicherheit der Zinszahlung. Lehrreich ist eine Urkunde aus dem Jahr 1320 : U.-B. III, 945. — Anna, die Wittwe Gotzo's von Grossstein verleiht an Johann von Mauersmünster ein Haus in der Leimengasse auf Lebenszeit. An diesem Hause sollen die Kinder des Johannes ein Erbrecht haben, müssen aber nach dem Tode desselben die etwaigen Schulden ihres Vaters bis zur Höhe von 18 Mark bezahlen.

Die Vererblichkeit nun wäre für den Beliehenen ein bloss illusorischer Vortheil gewesen, wenn der Leiheherr die Befugniss gehabt hätte, den Erben des zunächst Beliehenen einen höheren Zins aufzuerlegen. Auch nach dieser Seite hin musste dem Beliehenen eine Garantie gegeben werden; so wurde denn in den meisten Leihebriefen ausdrücklich bestimmt, dass der Zins nicht erhöht werden dürfe.

U.-B. I, 268. — 1240 Das Kürschnergewerk verleiht eine Hofstätte an den Krämer Herrmann gegen einen Zins von 9 Unzen und 3 Cappen „sine omni augmentatione.“

U.-B. I, 443. — 1250. Das Thomaskapitel verleiht eine Hofstätte gegen einen jährlichen Zins von $4\,^1/_2$ Unzen und 3 Cappen „hoc etiam adjecto, ut census prelibati nec a nobis nec a nostris successoribus aliquatenus debeant augmentari.“

U.-B. III, 48. — Das Domkapitel bestätigt dem Heinrich das Erbrecht an einem Grundstück, welches 15 solidi und 2 Hühner an das Domkapitel zahlt. „Census nunquam augmentabitur.“ Gleich darauf wird aber dann bestimmt : „Hec gratia (census non augmentandi) non extenditur ad alias areas, quae ad ecclesiam Argentinam pertinent.“ Die „aliae areae,“ von denen hier die Rede ist, waren wahrscheinlich nicht zu Erbrecht, sondern nur

[1] Vergl. U.-B. III, 384, 398, 592, 601 etc.

auf Lebenszeit ausgethan; sonst würde in dieser Urkunde in Betreff des eben erwähnten Grundstücks nicht so ausdrücklich betont werden, dass das Recht auf die Erben des Heinrich übergehen solle: „jacet et deinceps in perpetuum jacere debebit eidem Heinrico suisque heredibus universis.“ Ferner ist es möglich, dass Heinrich vorher nur auf Lebenszeit beliehen gewesen war, und dass dann zum Lohne für seine gute Bewirthschaftung die Leihe auf Lebenszeit in Erbleihe umgewandelt wurde.

U.-B. III, 233. — 1289. Die Nonnen von St. Franziskus verleihen dem Bäcker Lintgriess eine Hofstatt gegen einen Zins von 5 Schilling „âne hoher steigen“ etc.

Auch die Bestimmung „census nunquam augmentari debere“ spricht für die Ableitung der Erbleihe aus der Leihe auf Lebenszeit; denn wäre ursprünglich die Vererblichkeit ein „naturale negotii“ gewesen, und wäre also von vorn herein das Grundstück auf ewige Zeit verliehen worden, so wäre auch damit der Zins ein für allemal festgesetzt worden für die ganze Dauer des Leiheverhältnisses. Da nun aber die Klauseln „sine augmentatione“, „âne hoher steigen“, etc. nicht überflüssig erschienen, so deutet dies darauf hin, dass früher die Leihe nicht auf ewige, sondern nur auf beschränkte Zeit abgeschlossen wurde; hier liegt es dann am nächsten, Leihe auf Lebenszeit anzunehmen. Aus der Leihe auf Lebenszeit hat sich meiner Ansicht nach neben der Erbleihe auch die Zeitleihe auf bestimmte Zeit entwickelt, aus lediglich denselben Gründen wie jene; denn auch in den Zeitleiheurkunden finden wir die Klausel, dass der Zins nicht erhöht werden dürfe, und auch sie ist innerhalb der festgesetzten Zeit vererblich. Da diese Zeit meist eine sehr bedeutende war und nicht selten 60, 80, 100, ja sogar 1000 Jahre betrug (U.-B. III, 1305), so gewährte die Zeitleihe dem Beliehenen fast ebenso viele Vortheile als die Erbleihe, dem Leihherrn aber noch obendrein den Vortheil des unbedingten Rückfalls. Aus diesem Grunde war sie für den Leiheherrn vortheilhafter als die Erbleihe. Bezeichnend dafür ist der Umstand, dass die Verleihungen auf Zeit besonders häufig waren am Beginn der Entwickelung, wo die Konkurrenz zwischen den Grundeigenthümern noch gering war, und jeder, welcher sein Grundstück verleihen wollte unter zahlreichen Bewerbern die Auswahl hatte. Damals konnte er schärfere Bedingungen stellen; später aber, als die Zahl der Bewerber geringer wurde,

mussten sich die Leihherrn mit ungünstigern Bedingungen begnügen. Deshalb kommt seit dem Anfang des 14. Jahrhunderts die Zeitleihe nur noch vereinzelt vor, und wird fast ganz und gar durch ihre Schwester, die Erbleihe, verdrängt. Zur Veranschaulichung wollen wir einige Urkunden anführen.

U.-B. I, 135. — 1197. Der Convent von St. Thomas verleiht zwei Hofstätten an der Thomasbrücke an einen Sohn und 4 Töchter der Frau Sophie „tamen modo tempore vite sue possidendas ita, ut nullum jus hereditatis ad eorum posteros devolvatur, exceptis his quinque personis".

U.-B. I, 288. — Conrad Virnekorn verleiht ein städtisches Grundstück drei Conversenschwestern auf 100 Jahre.

U.-B. I, 377. — Das Thomaskapitel verleiht dem Fischer Albert ein Grundstück mit Haus auf 100 Jahre.

U.-B. I, 395. — 1253. Reinbold Virnekorn verleiht den Schmieden Rudolf und Friedrich ein Grundstück hinter der Martinskirche auf 80 Jahre.

U.-B. III, 175. — 1284. Hartmut von Schiltigheim und Reinbold von Freiburg verleihen im Namen ihrer Pupillen an die Cleriker Nikolaus und Reinbold von Westhoffen ein Grundstück in Strassburg auf 200 Jahre.

U.-B. III, 225. — Das Kloster St. Arbogast verleiht den Ehegatten Martin und Gerina verschiedene Grundstücke und Häuser auf Lebenszeit.

Die späteren Urkunden handeln fast ausschliesslich von Erbleihe nicht von Zeitleihe.

§ 3.

Die Erbleiheurkunde.

Das Leiheverhältniss wurde begründet durch Vertrag, und zwar wurde über diesen Vertrag in der Regel eine Urkunde aufgenommen, der sog. Leihebrief. Das Recht selber war von einer Beurkundung unabhängig; die Errichtung einer Urkunde war nicht Voraussetzung für die Perfektion des Rechtsgeschäftes, sondern durch dieselbe sollte nur der Beweis gesichert werden.

Dies erhellt schon aus der Eingangsformel der meisten Urkunden: „Wir tun kunt," „notum facimus," „notum esse volumus," „constare volumus universis" etc., etc.[1].

Ueber die Art der Beurkundung galten keine bestimmten Regeln. Die Leihebriefe wurden entweder von den Parteien selbst ausgefertigt oder von einer öffentlichen Behörde wie Bischof, Rath, etc. Letztere waren bei weitem die häufigsten (Vgl. Näheres in der Einleitung des Urk. B. III, Seite 24 ff).

Ursprünglich wurden die Leihebriefe gewöhnlich nur in einem Exemplare ausgestellt, und zwar vom Leiheherrn. Später aber, als das Obereigenthum schon anfieng sich in ein blosses Zinsrecht zu verwandeln, schien es den Eigenthümern des geliehenen Grundstücks zweckmässig, sich auch vom Beliehenen eine Urkunde geben zu lassen. Dies wird jedesmal am Ende der Urkunde angedeutet durch den Zusatz „hujus instrumenti sunt duo"[2]. Auch die Art und Weise, in welcher die Leihebriefe abgefasst wurden, erfuhr im Laufe der Zeit eine Aenderung. Früher war es immer der Leihherr gewesen, welcher im Leihebrief bekundete, dass er ein Grundstück in Erbleihe gegeben habe; in späteren Urkunden dagegen kam es oft vor, dass der Beliehene den Empfang eines Grundstücks zu Erbleihe bekundete, und somit das Eigenthum des Leiheherrn formell anerkannte. Vielleicht bezogen sich auch solche Leihebriefe auf schon bestehende Leihverhältnisse; es konnte ja unter Umständen dem Leiheherrn zur Wahrung seiner Rechte nothwendig erscheinen, sich seitens des Beliehenen ein formelles Anerkenntniss des Leiheverhältnisses geben zu lassen.

U.-B. III, 790. — 1315. — „Coram judice curiae Argentinensis (C. j. c. A.) Cunradus de Criegesheim, sartor Arg., et Ellina, uxor sua, confessi sunt in presentia prioris sae et conventus monasterii s. Elizabeth, ab his se in emphiteosim conduxisse aream" etc. Vrgl. ferner U.-B. III, 869, 1060, 1158, 1224, 1284 etc.

Die in den Strassburger Urkunden üblichen Bezeichnungen für Eigenthum und Erbrecht sind lediglich dieselben als die, welche wir in den Urkunden anderer Städte wiederfinden[3]. In

[1] Vergl. Brunner: Zur Rechtsgeschichte der Urkunde, S. 236 ff.
[2] Vergl. U.-B. III, 752, 972, 986, 1175, 1321 etc.
[3] Arnold, S. 14 ff. Gobbers S. 37 ff. Rosenthal, S. 33 ff.

den lateinischen Urkunden heisst Eigenthum fast allgemein „proprietas“; „titulo proprietatis, jure proprietario, in liberam proprietatem etc. tradere“. Daneben kommt auch vor „dominium“, welches im Grossen und Ganzen dasselbe bedeutet als „proprietas,“ aber mit Vorliebe gebraucht wird um den Gegensatz zwischen dem leiheherrlichen Obereigenthum und dem zinspflichtigen, dem geliehenen Eigenthum hervorzuheben.

U.-B. III, 650. — Der Zins von 2 Denaren wird gezahlt „in signum directi dominii“.

U.-B. I, 440. — Hugo und Leutfried von Steinburgthor verkaufen ihren Hof am Steinburgthor „cum omni jure dominii seu proprietario liberam et absolutam.“ Eine solche Häufung von Attributen ist in den Urkunden des Mittelalters nichts seltenes. Man liebte es, mehrere Ausdrücke zu gebrauchen, um dasselbe zu sagen, ohne daran zu denken, dass durch diese pleonastische Ausdrucksweise ein ganz entgegengesetzer Erfolg erzielt wurde, als der beabsichtigte, nämlich anstatt Klarheit Unklarheit. Ziemlich vereinzelt kommt „allodium“ vor. Die einzigen Urkunden, in denen mir dieser Ausdruck begegnet ist, sind U.-B. I, 100, wo ein Mönch neben dem „quæ hereditario jure possidebat“ auch sein Allod in Hertesheim dem Kloster Sindelsberg schenkt, und U.-B. III, 1. „Promittimus bona supradicta warantare, secundum quod allodia, quæ vri eigin dicuntur, in terminis hujus provinciæ debent warantari.“

Zur Bezeichnung des freien Eigenthums dienen ferner die Adjectiva proprius und liber, sowohl einzeln als auch zusammen in der Phrase „pro propriis et liberis.“

U.-B. I, 399. — „Rudolfus permutationem facit de quibusdam bonis suis propriis.“

U.-B. III, 166. — Gozzelinus vermacht dem Leonhards Hospital Einkünfte von Grundstücken und Häusern, „quæ domus et areæ sunt propriæ“. Neben den üblichen Ausdrücken finden sich noch einzelne besondere Bezeichnungen, so namentlich in einer Urkunde des Jahres 1234 : Heinrich von Oberkirch schenkt dem Predigerkloster zwei steinerne Häuser „ab omni facidia liberas, nulli alteri datas vel obligatas“. Endlich schien öfters das einfache pronomen possessivum genügend um das Eigenthum an einer Sache zu bezeichnen.

In den deutschen Urkunden hiess Eigenthum „eigin“, „ledig eigin“, „vri eigin“, seltener „Eigenschaft“.

U.-B. III, 608. — „Rudegerus bekennt, dass er und seine Erben ein Grundstück nur „zu eime Erbe, und nut zu Eigenschaft“ besitzen.“

Das Erbrecht wird bezeichnet mit „Erbe“, „jus hereditarium“, „jus emphiteoticum“. Zu Erbrecht verleihen heisst „locare, concedere jure emphiteotico, jure hereditario“, „locare in perpetuum“, „zeime rechten Erbe verleihen iemerme“ etc.

Im Grossen und Ganzen sind die Ausdrücke fast constant dieselben; dies mag daran liegen, dass die Urkunden nach bestimmten Formularen aufgesetzt wurden, in denen nur Name und Stand der Kontrahenten, und die nähere Bezeichnung des Vertragobjectes ausgefüllt zu werden brauchten. Vergl. Einleit. des Urk.-B. III.

§ 4.

Gegenstand und Verbreitung der Erbleihe.

Der Zweck der Erbleihe war die Steigerung der Ertragsfähigkeit des Grund und Bodens. Dieser Zweck sollte dadurch erreicht werden, dass Mehrere, der Leiheherr und der Beliehene, an der guten Bewirthschaftung des verliehenen Grundstücks interessirt wurden. Die intensivste Art der Bodenkultur war in den aufblühenden Städten des Mittelalters der Häuserbau. Sehr oft nun waren die Grundeigenthümer, namentlich die Grossgrundbesitzer, in der Unmöglichkeit ihre zahlreichen Bauplätze selbst zu verwerthen, da ihnen dazu das nöthige Kapital fehlte. Sie sahen sich desshalb veranlasst, dieselben in Erbleihe auszuthun, und konnten auf diese Weise aus ihren Grundstücken einen hohen Ertrag erzielen, ohne ihr Eigenthum zu verlieren. Gegenstand der Erbleihe waren demnach namentlich Bauplätze, welche dann vom Beliehenen überbaut wurden.[1]

Dem deutschen Recht war der römischrechtliche Satz „superficiis solo cedit“ unbekannt. Das Haus wurde nicht als integri-

[1] Ursprünglich galt die Erbleihe nicht an Häusern, sondern nur an Grund und Boden; vergl. Pauli: Die Wiboldsrente, S. 13.

render Bestandtheil des Bodens aufgefasst und unterlag nicht den Rechtsverhältnissen an demselben. So konnte man an dem Boden nur ein Erbrecht, an den darauf stehenden Gebäuden aber Eigenthum haben. Diese brauchten nicht nothwendig mit jenem verliehen zu werden, wenn ein schon überbautes Grundstück Gegenstand der Leihe war, sondern konnte dem Beliehenen verkauft werden[1]. Praktisch jedoch kam es auf dasselbe heraus, ob der Beliehene Eigenthümer der Gebäude war oder nicht, da dieselben auf jeden Fall für die richtige Zinszahlung hafteten. Seit dem Beginn des 14. Jahrhunderts wurden neben den Bauplätzen und Häusern, auch Plätze zur Errichtung von Verkaufsbuden, Brotbänken, Fleischbänken etc. zu Erbleihe ausgethan. Dieselben lagen meist an verkehrreichen Orten, und trugen verhältnissmässig sehr hohe Zinsen ein[2].

U.-B. III, 893. — 1318. Das Domkapitel verleiht eine Fleischbank „seu stacionem ejus“ dem Metzger Dietrich gegen einen Zins von 1 Pfund.

U.-B. III, 1057. — 1324 Jacob zu der Hellen tauscht seine Brotbank, von welcher er jährlich 10 Unzen Zinses bezog, gegen ein Stück der städtischen Almende.

U.-B. III, 1070. — 1325. Die Stadt tauscht Einkünfte von 18 Pfund auf ihren Brotbänken mit dem Hospital gegen Krautbänke bei der St. Martinskirche.

Der erste Strassburger Leihebrief[3] stammt aus dem Jahre 1132—U.-B. I, 80: Der Domprobst Adelgot verleiht an Burchard von Königshoven einen mansus in Hausbergen „sub jure hereditatis perpetuæ; hortos quoque duos, qui siti sunt in suburbio juxta ecclesiam St. Petri senioris eidem Burchardo accommodavit, ut majoris ecclesiæ preposito singulis annis unciam persolvat, simili condicione quam supra dictum est.“ Hier liegen zwar die verliehenen Güter in der Stadt; da aber nur Gärten verliehen werden, so liegt dennoch keine eigentliche städtische Leihe vor. Eine solche begegnet uns erst in einer Urkunde des Jahres 1219: Das Domkapitel verleiht dem Goldschmied Walther eine Hofstätte „hereditario jure perpetualiter possidendam“. Jedoch wird

[1] Vergl. U.-B. I, 122, III, 128, 745, 824 etc.
[2] Arnold, S. 45 ff.
[3] Vergl. Rosenthal, S. 40; Arnold 536.

auch schon in früheren Urkunden das Bestehen der Häuserleihe angedeutet. So wird 1143 ein Haus erwähnt „cujus curiæ hereditarii possessores octo uncias et octo gallinatios annuatim solvunt". Vrgl. ferner U.-B. I, 100: Der Mönch Walther übergiebt dem Kloster Sindelsberg „omnia, quæ hereditario jure possidebat: in civ. Arg. curiam in Salzhove, quæ dicitur zu dem Gewelbe, curiam uniam in Stadelgasse etc."

Allgemeine Verbreitung in Strassburg gewann die Häuserleihe erst in der zweiten Hälfte des 13. Jahrh., nach den Kämpfen der Bürgerschaft gegen den Bischof Walther von Geroldseck; denn zur regelmässigen und gedeihlichen Entwickelung derselben war vor Allem erforderlich eine Zeit der Ruhe und des Friedens, damit beide Theile, Leiheherr und Beliehener, genügende Sicherheit haben konnten, Sicherheit des ungestörten Besitzes einerseits, und daraus entspringende Sicherheit des Zinses andrerseits.

§ 5.

Die Rechte des Leiheherrn.

Die Rechte des Leiheherrn fliessen sämmtlich aus seiner Gewere[1] am verliehenen Grundstück. Das Kriterium für die Gewere ist nämlich nicht die faktische Innehabung sondern die Nutzung des betreffenden Grundstücks, sei es Civil- sei es Naturalnutzung[2].

Die Rechte des Leiheherrn lassen sich in zwei Klassen eintheilen; einerseits in Rechte auf Leistungen seitens des Beliehenen und andrerseits in solche Rechte, welche lediglich dazu dienen, jene zu sichern, wie z. B. das Aufsichtsrecht, das Consensrecht zu Veräusserungen und das Vorkaufsrecht. Das Wichtigste aller dieser Rechte ist der Anspruch auf Zins. Der Zins ist ein Aequivalent für die einem Andern überlassene Nutzung eines Grundstücks[3]; er bestand vorzugsweise in Geld; Naturalzinse kamen bei der städtischen Leihe abgesehen von den oben besprochenen

[1] Vergl. Heusler: Gewere S. 134.

[2] Vergl. Laband: Vermögensrechtliche Klagen, S. 158 ff.

[3] Er war meistens eine dem damaligen Werthe der geliehenen Baustelle entsprechende Rente; vergl. Pauli, S. 5.

Hühnerzinsen nur selten vor[1]. Wachs wurde nur in der Gestalt des Seelzinses oder als Recognitionszins des Leibzüchters entrichtet. Die üblichsten Zahlungstermine waren für Geldzinse der Johannis- und der Weihnachtstag, für Hühnerzinse der Martinstag und für Wachszinse der „dies purificationis b. Mariæ[2].“

Der Beliehene musste den Zins rechtzeitig zahlen; that er dies nicht, so verfiel er in Verzug. Die Folgen des Verzugs waren sehr verschieden; bald wurden geistliche Strafen angedroht[3], bald sollte im Fall des Verzuges der Beliehene seines Erbrechts verlustig werden, und das Grundstück ohne Weiteres an den Eigenthümer zurückfallen[4]. Zu solch extremen Massregeln wurde jedoch nur selten geschritten; meistens wurde entweder gar nichts über die Folgen des Verzugs in den Urkunden bestimmt, da das eigene Interesse des Beliehenen eine genügende Garantie zu bieten schien, oder der Leiheherr begnügte sich damit dem Beliehenen die Pflicht aufzuerlegen das Grundstück in gutem Stand zu halten, damit er des Zinses sicher sei[5].

[1] In einigen Städten waren sogar Naturalzinse untersagt; vergl. Neumann, S. 215.

[2] Rosenthal, S. 78; Arnold, S. 68.

[3] U.-B. III, 84 — « Si negligentes fuerint in solutione census, eliguntur compelli ab judice curiæ per ecclesiasticam censuram. »

U.-B. III, 1060. — Si conductores negligentes fuerint in solutione census judicio ecclesiastico et seculari valent occupari ». Manchmal wurde sogar Excommunication angedroht: U.-B. III, 1294. « Si conductor ultra mensem negligens fuerit in solutione census, excommunicationis sententiæ subjacebit. »

U.-B. I, 80. — « Quod si statuto die non fecerit, in crastino offerat, quod debuerit; negligentiam vero supersessionis suæ duobus solidis emendet et corrigat Quod si tres legitimas indutias negligenter vel presumptuose supersederit, jus hereditatis prorsus amittat. »

U.-B. I, 177, 178. — « Si istius areæ possessores in terminis prætaxatis debitum censum non exsolverint et contra voluntatem nostram detinere præsumpserint, stabilitatem non habeat hæc nostra concessio, sed eadem area libera ab omni pactione ad manus nostras revertitur. »

U.-B. III, 949. — « Si per quindenam post lapsum termini in solutione dicti census existerent negligentes, extunc cadere debent a jure emphyteutico.

[4] In diesem Falle musste aber natürlich der Leiheherr dem Beliehenen den Werth der Besserung ersetzen; vergl. Pauli, S. 11.

[5] U.-B., III, 849. — « Conductores debent aream habere in adeo bonis ædificiis ut locatores censum prescriptum commode valeant consequi. »

U.-B. III, 602. — « Die hovesessen die sülent öch die hüser hove und den gebü duffe halten in solicheme gebüwe, daz die hoveherrn des Zinses duff sicher sind. » Vergl. ferner U.-B. III, 678, 732, 769, 1006, 1169, etc., etc.

Ganz vereinzelt kommt vor eine Sicherung durch Einräumung des Pfändungsrechtes U.-B. III, 1142 „si conductor negligens existeret in solutione dicti census, locator vel ipsius heredis valent recipere pignus sine judicio“. In Würzburg gab es ein sehr verbreitetes Institut, zur Sicherung des Leiheherrn, die sog. Ursatze (vergl. Rosenthal S. 47). Diese Ursatze bestand darin, dass der Beliehene dem Leiheherrn ein Grundstück anwies, welches mit dem Leihobjekt vereinigt bleiben sollte, um mit demselben zusammen für die Zinszahlung zu haften. Dieses Institut war dem Strassburger Recht unbekannt. Es ist zwar einmal von Ursatze die Rede in einer Urkunde des Jahres 1302 (U.-B. III, 480) „und hant demselben herrn Werner 5 Pfund Geltes geursatzet mit drei Pfund uff dem huse in des huotes gasse“ etc., aber das hier behandelte Rechtsverhältniss deckt sich nicht mit der Ursatze Würzburgs.

Neben dem Zins hatte der Leiheherr noch Anspruch auf eine andre Leistung seitens des Beliehenen, welche aber nicht regelmässig wiederkehrte, sondern nur bei der Handänderung auf Seiten der Hofsassen entrichtet wurde. Es ist dies der sog. Erschatz oder „laudimium“[1]. Bei Wechsel der leihenden Hand wurde kein Erschatz geschuldet; denn das Leiheverhältniss (sei es Zeitliche oder Erbleihe) wurde durch den Tod oder den Wechsel des Obereigenthümers nicht unterbrochen, sondern lief ruhig weiter. Eine neue Verleihung seitens des neuen Obereigenthümers war nicht nöthig, und mithin hätte Erschatz keinen Sinn gehabt, da derselbe ursprünglich als ein Entgelt für die Neuverleihung eines Grundstücks betrachtet wurde. Nur in einer einzigen Urkunde wird auch bei Handänderung seitens der Hofherrn Erschatz geschuldet: U.-B. I, 596 „...quotiens autem predicta area tam ex parte dominorum aree quam ipsius areæ possessorum de una manu ad aliam fuerit devoluta, receptores dabunt erschatz.“ Dies ist aber nur eine Ausnahme und ausserdem behandelt diese Urkunde keine Erbleihe sondern eine Zeitleihe. Wenn nun auch im Grossen und Ganzen die Entwickelung beider Institute identisch ist, so muss dennoch in Erwägung gezogen werden, dass die Letztere wegen ihrer zeitlichen Abgrenzung eine grössere Mannigfaltigkeit der Nebenverab-

[1] Arnold, 54 ff.

redungen zuliess als die Erbleihe, welche auf unabsehbare Zeit abgeschlossen wurde.

Ursprünglich waren alle neuen Erwerber eines geliehenen Grundstücks erschatzpflichtig, auch die Erben des ehemaligen Besitzers; auch sie fallen unter die „receptores areæ, qui dabunt erschatz", vergl. U.-B. I, 288, 395, 596 etc. Sollten die Erben von dieser Last befreit werden so musste dies früher in den Urkunden ausdrücklich hervorgehoben werden (U.-B. I, 177, 178 etc.). Auch dieser Umstand ist, wenn wir die ehemalige Bedeutung des Erschatzes im Auge behalten, ein neuer Beleg für die Ableitung der Erbleihe aus der Leihe auf Lebenszeit, indem darauf hingewiesen wird, dass beim Tode des Beliehenen die Erben desselben das Leihobjekt aus der Hand des Leiheherrn von Neuem empfingen. In Urkunde Nr. 833 wird dies sogar ausdrücklich angeordnet: „heres senior infra mensem postquam area et domus ad ipsum fuerint devolutæ, easdem a prefato emptore (Rentenverkäufer) vel ejus heredibus recipere debet."

Der Erschatz verlor im Laufe der Zeit seine frühere Bedeutung. Der Leiheherr erblickte später darin nur noch eine einträgliche Erwerbsquelle. Typisch ist die Entwickelung bei den Verleihungen an Kirchen und Klöster. Dieselben sind als juristische Personen ewig, und bei ihnen konnte daher der Fall der Beerbung nicht eintreten, es bedurfte mithin keiner Neuverleihung und abgesehen von dem seltenen Fall einer Veräusserung an einen Dritten auch keines Erschatzes. Dem entsprechend geschah auch früher bei den Verleihungen an juristische Personen regelmässig im Leihebrief des Erschatzes keine Erwähnung, da die Voraussetzungen desselben fehlten. Als aber der Erschatz zu einer blossen Formalität herabgesunken war, an der der Leiheherr nur noch wegen ihrer Einträglichkeit festhielt, da schien es demselben unbillig, dass die Klöster und Stifter von der Erschatzpflicht befreit sein sollten, und so bestimmte er jedesmal, dass die betreffende juristische Person einen Procurator stellen solle, welcher den Zins im Namen derselben zahlen, und bei dessen Tode Erschatz gegeben werden solle[1]. Hier mögen frei-

[1] U.-B. III, 1304. — 1331 Der Fischer Heinrich schenkt sein Haus und sein Erbrecht an der area desselben dem Domkapitel. Der Obereigenthümer des

lich noch andere Gründe massgebend gewesen sein. Man gab der Verleihung an einen Treuhänder der Kirche den Vorzug, weil der Leiheherr diesem gegenüber seine Rechte besser zu wahren vermochte, als gegen die Kirche selbst. (Vergl. S. 35, Z. 14). In späterer Zeit wurde fast nur noch bei der Veräusserung des Erbrechts Erschatz geschuldet; den Erben des Beliehenen wurde gewöhnlich diese Pflicht erlassen; denn da bei der Erbleihe die Vererblichkeit des Nutzungsrechtes ein „naturale negotii" geworden war, so hatte der Erschatz der Erben keinen Sinn mehr und fiel demnach diese Pflicht für sie weg[1]. — Ueber die Höhe des Erschatzes wird in den meisten Urkunden nichts bestimmt. Er mag fast regelmässig die Hälfte des jährlichen Zinses betragen haben[2]: — U.-B. I, 177, 178. — „Heredes quoque sui et omnium possessorum areæ medietatem census, qui vulgo dicitur Erscaz, dare non tenentur". U.-B. III, 388, „medietas census 14 sol. et 2 cap. — U.-B. III, 613. Das laudimium beträgt 5 sol. während der Zins 10 sol. beträgt, Vergl. ferner U.-B. III, 699.

Die in den Baseler Urkunden häufig wiederkehrende Gebühr für die jährliche Besichtigung des Leihobjektes durch den Leiheherrn, die sog. Weisung „revisorium" habe ich in den Strassburger Urkunden nicht gefunden. Die Weisung scheint ein der Stadt Basel speciell eigenthümliches Institut gewesen zu sein, denn sie ist auch weder in Cöln noch in Würzburg vorgefunden worden. (Arnold S. 75.)

Grundstücks giebt seine Zustimmung dazu und verleiht dasselbe dem Domkapitel. Nach dem Tode das zeitigen Probstes « dandus est domino directo ejusdem areæ unus possessor (vulgariter dicendo ein hovesesse), qui dictum censum cum solutione laudimii dicti vulgariter erschatz solvere debebit domino directo ». Vergl. ferner U.-B. III, 752, 1157, 1239, 1246.

[1] Vergl. U.-B. III, 613. — In einem Streite in Betreff der Erschatzpflicht beruft sich der Beklagte Johann Sick darauf, dass er seinem Vormanne im Erbrecht « tamquam patri abintestato successisse », und in Folge dessen keinen Erschatz schulde. — Es muss also schon damals allgemein die Regel gegolten haben, dass die Erben keinen Erschatz schuldig sind. Da aber diese Regel nicht jus cogens, sondern nur jus dispositivum war, so konnte trotzdem noch an der alten Sitte festgehalten werden, wie dies denn auch thatsächlich in manchen Fällen noch geschah.

[2] In Würzburg betrug er regelmässig 5 % des Kaufpreises. Vergl. Rosenthal, S. 58.

Zins und Erschatz bildeten den Gegenstand der zwei Hauptrechte des Leiheherrn; wir kommen nun zu den Rechten von geringer Wichtigkeit, welche die Stellung des Leiheherrn zu dem Beliehenen und zu Dritten normiren; es sind dies das Consensrecht zur Veräusserung des Leihobjekts, und das Vorkaufsrecht. Das Consensrecht äusserte sich ehemals in der Neuverleihung des Objektes an den Erwerber, in späterer Zeit dagegen in der blossen Zustimmung beim Verkauf etc. Da die Entwickelung des Consensrechtes, die Abschwächung des Obereigenthums und die allmähliche Annäherung zur Zinsablösbarkeit Hand in Hand gieng, so werden wir im dritten Theile unserer Arbeit den Entwicklungsgang dieses Rechtes zu schildern suchen. Sehr oft wurde schon im voraus der Consens zu etwaigen Veräusserungen im Leihebriefe ertheilt, und nur ein Vorkaufsrecht vorbehalten. Das Vorkaufsrecht bedeutete gleichsam einen Verzicht auf das Consensrecht. Der Beliehene hatte thatsächlich eine freie Veräusserungsbefugniss, welche nur dadurch beschränkt war, dass er sein Erbrecht zuerst dem Leiheherrn zum Kauf anbieten musste; wollte dieser ihm nicht soviel dafür geben als andere Leute, so konnte er es anderweitig verkaufen. Das leiheherrliche Vorkaufsrecht bezog sich anfänglich auf das Erbrecht überhaupt (U.-B. I, 268, 464 etc.) später dagegen nur auf die Gebäude, sofern dieselben im Eigenthum des Beliehenen standen „quoad meliorationes".

Der Leiheherr hatte endlich das Recht über seine leiheherrlichen Rechte frei zu verfügen, wie natürlich, da kein besser Berechtigter über ihm stand; er konnte sie also namentlich verkaufen, verschenken oder ihrerseits wieder zu Erbrecht austhun. Im letztern Falle wurde der bisherige Beliehene Afterbeliehener, während er selbst Leiheherr blieb. Dabei ist aber immer festzuhalten, dass durch keine dieser Verfügungen der Leihevertrag irgendwie berührt wurde, sondern derselbe nach wie vor bestehen blieb. In vielen Urkunden wird dies ausdrücklich hervorgehoben, meist durch die Clausel, „salvo jure emphyteutico [1]". Ein Consens des Beliehenen zur Veräusserung des Obereigenthums wird nur ausnahmsweise erwähnt in U.-B. III, 614 „Unde ist

[1] U.-B. III, 549. — « Johannes vendidit unam aream pro 11 marcis, salvo tamen Cunrado dicto de Mussenheim jure emphyteutico »; vergl. ferner: U.-B. III, 617, 776, 952, 995, 1007, 1121, 1125, 1128 etc., etc.

uch der Verkof geschehen mit Willen und Gehelle Conratz von Sultze, Heinrichs sines bruderes und Heinrichs Kniebuszes Kesselere, die dazselbe ovenhus zu eime Erbe hant".

§ 6.

Die Pflichten des Leiheherrn.

Der Leiheherr musste dem Beliehenen das verliehene Grundstück zur Nutzung überlassen und ihm Währschaft leisten[1]. Diese Währschaftspflicht wurde nur selten in den Leihebriefen erwähnt da sie als eine gesetzliche Pflicht sich von selbst verstand. U.-B. III, 601 „...Unde ist vrowe Anna des vorgenannten erberehtes schuldig worden vur sich und alle in erben reht were ze sinde gegen menlicheme, alse reht ist."

Die Pflichten des Leiheherrn sind im Allgemeinen negativer Natur; sie bestehen in einem Geschehenlassen, insofern der Leiheherr den Beliehenen in der Ausübung von dessen Rechten nicht stören darf. Welches diese Rechte sind, werden wir im folgenden Paragraphen untersuchen.

§ 7.

Die Rechte des Beliehenen.

Der Beliehene erwarb durch den Leihevertrag ein vererbliches Recht auf die volle Nutzung des Leihobjektes. Er erwarb daher die Gewere an dem verliehenen Grundstück, und zwar die sog. ledigliche Gewere, da er die unmittelbare Nutzung zog[2]. Um die Ertragsfähigkeit desselben zu erhöhen sah er sich unter Umständen veranlasst es durch Bauten oder sonstige Arbeiten zu bessern. Die intensiveste Art der Besserung war der Häuserbau. Bauplätze an und für sich trugen nichts ein, sondern gewannen ihre Bedeutung erst durch die darauf errichteten Gebäude. Es war nun selbstverständlich, dass der Leiheherr nichts dagegen haben konnte, wenn der Beliehene sein Grundstück bessern

[1] Vergl. unten S. 70 Anm. Vergl. Rosenthal, S. 52.

[2] Vergl. Heusler: Gewere, S. 144. Albrecht: Gewere, S. 8.

wollte, denn ihm entsprangen daraus ebenso grosse Vortheile wie diesem. Wie sehr ihm sogar an einer solchen Besserung gelegen war ersehen wir aus folgender Urkunde: (U.-B. I, 588) — Das Thomaskapitel verleiht seinem Pfründner Burchard und dessen Nachfolgern einen Hof in Strassburg. Burchard selbst braucht keinen Zins zu zahlen, wenn er 20 Mark auf dem Grundstück verbaut. Nach seinem Tode aber zahlen seine Nachfolger einen jährlichen Zins von 30 sol. — In Urkunde Nr. 345 soll sogar das Leiheverhältniss nur unter der Bedingung bestehen bleiben, dass binnen einer bestimmten Zeit 10 Pfund auf dem Grundstück verbaut werden[1]; „Ut locatores de censu persolvendo magis certiores sint, conductores usque ad instans festum b. Michaelis super dictam aream ædificabunt et meliorabunt ad summam 10 lib., alioquin hec locatio penitus est exstincta.“ Ebenso in Urkunde Nr. 92[2]. Wenn daher in U.-B. 362 dem Beliehenen das Recht zu bauen ausdrücklich zugesichert wird[3], so liegt darin nur eine indirekte Aufforderung zur Besserung, wie wir sie in fast jedem Leihebriefe wiederfinden.

Ueber die rechtliche Natur der Besserung ist man nicht ganz einig. Nach Arnold[4] giebt es ein selbständiges Recht an der Besserung, während Gobbers behauptet[5], das Recht an der Besserung sei von dem Recht an der Hauptsache abhängig. Da die Entwickelung der Erbleihe in den verschiedenen Städten nicht Schritt für Schritt dieselbe ist, so mögen beide Recht haben, ein jeder für die von ihm gemachten Untersuchungen. Die Richtigkeit derselben zu prüfen bin ich ausser Stande, da mir das von ihnen benutzte Urkundenmaterial nicht vorliegt. Was die Strassburger Verhältnisse betrifft, so nähern sich dieselben den Baselern, insofern es auch in Strassburg ein selbständiges Recht an der Besserung gab[6]. Am besten können wir dies erkennen bei

[1] Rosenthal, S. 55.

[2] In Urkunde III, 870, wird ein Grundstück verliehen, auf welchem der Beliehene schon gebaut hat. Wahrscheinlich hatte hier der Leiheherr die Verleihung an jene Bedingung geknüpft, hatte aber zur grösseren Sicherheit gewartet, bis die Bedingung wirklich erfüllt war.

[3] « — will ouch Johannes oder fro Annen, oder ir erben büwen, so sollent sie büwen als mugelich unde reht ist. »

[4] S. 172 ff.

[5] S. 36 ff.

[6] Ebenso in Lubeck. Vergl. Pauli, S. 11 ff.

der Zeitleihe, die sich ja von der Erbleihe nur in Betreff ihrer zeitlichen Abgrenzung unterscheidet, und in den Fällen, wo sie sich auf lange Zeiträume wie 100 Jahre und darüber erstreckte, jener in Wirklichkeit völlig gleichkam. Nach Gobbers sollte nach Beendigung des Zeitleiheverhältnisses das Grundstück mit sammt der Besserung an den Leiheherrn zurückfallen. Ganz das Gegentheil davon ist aber in Strassburg der Fall. Hier wurde der Beliehene Eigenthümer der Besserung und konnte über dieselbe frei verfügen mit der einzigen Beschränkung, dass er dieselbe zuerst dem Leiheherrn zum Kauf anbieten musste[1]. Der Leiheherr war verpflichtet nach Ablauf des Leiheverhältnisses dem Beliehenen die Besserung „ad arbitrium boni viri" zu ersetzen, widrigenfalls dieser ein „jus tollendi" hatte, d. h. die von ihm aus eigenen Mitteln errichteten Gebäude etc. abreissen und das Material für sich verwenden konnte[2]. Bei der Erbleihe nun kam der Anfall des Leihobjekts an den Leiheherrn nur äusserst selten vor, und kam Letzterer mithin auch nicht in die Lage dem Beliehenen die Besserung ersetzen zu müssen. In den Erbleihebriefen wird daher von einer solchen Ersatzpflicht oder von einem eventuellen „jus tollendi" nichts gesagt; hier können wir aber an andern Merkmalen die Selbständigkeit des Rechtes an der Besserung nachweisen. Sehr oft z. B. wurde allein die „area" verliehen, die Gebäude dagegen dem Beliehenen verkauft[3] und

[1] U.-B. I, 288. — « ..... Si vero possessores prefatæ areæ ædificia *sua* vendere vel obligare voluerint, primo domino curiæ debent exponere. »

[2] U.-B. III, 667. — « ..... Abbatissa et conventus ædificia constructa super eadem area persolvere debent dictis conductoribus juxta taxationem duorum arbitratorum fide dignorum. Si conductores ad ipsorum arbitrium stare recusarent, infra mensem sua ædificia de dicta area tollere debent.

U.-B. III, 701. — « ..... Si successor locatoris a dicto orto conductores amovere voluerit, tunc tenetur conductoribus valorem ædificiorum, domus constructæ in dicto orto solvere; sin autem dictis conductoribus licet ædificia demoliri et materiam sibi assumere. »

U.-B. III, 1294. — « ..... Locator post 10. annos omnia ædificia insuper ædifica solvere tenetur; item omnia, quæ domini clavibus ferreis aut ligneis conjuncta sunt vel annexa; si hoc locator recusaret, conductori licebit omnia ædificia refringere et auferre ». Vergl ferner U.-B. III, 50. 75 etc.

[3] U.-B. III, 744. — « C. j. c A. Johannes dictus Kusolt et Agnes uxor ejus vendiderunt unam domum Gotzoni dicto de Hagenove et uxori sue pro propria et libera pro 10 lib. Præterea dicti venditores locant in emphiteosim aream domus venditæ antedictæ præscriptis emptoribus. »

umgekehrt kam es vor, dass der Beliehene die Besserung auf den Leiheherrn übertrug sei es durch Verkauf, sei es durch Schenkung, sei es „nomine remedii“, wenn das Obereigenthum einem Kloster oder einer Kirche zustand (vergl. U.-B. III, 474, 504, 1155). Schon in der Ausdrucksweise der Urkunden endlich liegt ein deutlicher Wink dafür, wie man die Besserung aufzufassen habe; fast immer wird nämlich genau unterschieden zwischen „domus“ einerseits und „jus in area, jus emphiteoticum in area“ andrerseits. Die Gebäude sind fast regelmässig Eigenthum des Beliehenen, das Erbrecht besteht dann nur an der „area“. Dieses Eigenthum ist nur nach einer Seite hin beschränkt. Die Besserung haftete nämlich mit sammt der „area“ für die richtige Zinszahlung. Der Leiheherr hatte also ein dem Pfandrecht ähnliches Recht an der Besserung. Dieses Recht ist wohl gemeint in U.-B. III, 1125, wo drei „areæ“ verkauft werden „cum ædificiis duarum arearum et *jure in ædificiis* tertiæ areæ, super qua residet dicta Pflugerin.“

Die auf den Hofstätten errichteten Gebäude waren im Laufe der Zeit Hauptsache geworden und hatten den Werth des ursprünglichen Leihobjektes, nämlich der „area“, bei weitem überflügelt. Dies erkennen wir an den hohen Preisen, welche zuweilen beim Verkauf zinspflichtiger Grundstücke gegeben wurde: — So verkaufen Lentzelin und Frau Ellekind ihr Haus und Hofstatt, auf welchen ein Zins von 9 unc. und 2 cappen lastet, für 60 Mark (III, 654); — U.-B. III, 1155. Ritter Rudolf Stubenweg und Frau Gertrud verkaufen Güter von denen jährlich 21 den. der St. Peterskirche „census nomine“ gezahlt worden, für 100 Mark. — Diese Preise sind ungeheurer in Hinblick auf die geringen Zinse, und es kann einzig und allein der Besserung diese gewaltige Wertherhöhung zugeschrieben werden, weil ursprünglich der Werth des Leihobjektes gewiss immer in bestimmtem Verhältniss zu der Höhe des Zinses stand.

Aus dem Recht des Beliehenen an der Besserung hat sich dasjenige Recht entwickelt, welches am meisten zur Abschwächung des leiheherrlichen Obereigenthums beigetragen hat, nämlich die Veräusserungsbefugniss. Als der Beliehene noch Mühe hatte den Leihezins aufzubringen, da war es dem Leiheherrn an der Persönlichkeit dieses Beliehenen sowie daran gelegen, dass derselbe sein Recht nicht auf einen beliebigen Dritten übertragen könne,

weil sonst der Zins hätte gefährdet sein können. Als aber die Ertragsfähigkeit des Bodens in Folge der Besserung so gestiegen war, dass das Leihobjekt den Zins leicht abwerfen konnte, da brauchte der Leiheherr nicht mehr auf die Persönlichkeit des Beliehenen Rücksicht zu nehmen, und in Folge dessen hatte er auch kein Interesse mehr daran die Weiterveräusserungen zu verbieten, im Gegentheil, da ihm bei jeder Handänderung Erschatz geschuldet wurde. Immerhin war noch längere Zeit hindurch der Consens des Leiheherrn zur Veräusserung erforderlich, meistens aber wurde dieser Consens schon im Voraus im Leihebriefe ertheilt und nur ein Vorkaufsrecht vorbehalten. Von einem Vorkaufsrecht des Beliehenen in Bezug auf das Obereigenthum ist nur einmal die Rede in U.-B. III, 1080, und selbst hier steht dieses Recht nur dem Afterbeliehenen zu in Bezug auf das relative Obereigenthum des Erstbeliehenen „si locatrix redditus predictos vendere voluerit, primum abbatissæ vendicionis exponet."

Nicht zum Veräusserungsrecht darf gerechnet werden die Befugniss des Beliehenen das Leihobjekt zu Afterleihe weiterzuverleihen. Bei der Afterleihe nämlich schied der Erstbeliehene nicht aus dem Leihverbande aus, sondern er blieb nach wie vor für den Zins haftbar. Dem stand nicht entgegen, dass der Afterbeliehene öfters beide Zinse zahlen musste (U.-B. III, 388, 699, 805, 899 etc.), denn er zahlte den ersten Zins an den Leiheherrn nur als Mandatar des Erstbeliehenen, nicht in eigenem Namen. Die Afterleihe wurde dem Beliehenen schon früh freigegeben, und wenn trotzdem in manchen Urkunden die Zustimmung des Obereigenthümers zur Afterleihe hervorgehoben wird, so mag dies daran liegen, dass unter Umständen dem Afterbeliehenen die Bestätigung seitens des Leiheherrn wünschenswerth scheinen konnte (Vergl. U.-B. III, 282, 312, 769, 805, 1111, 1286). Dem Afterbeliehenen gegenüber hatte der Beliehene ungefähr dieselben Rechte wie der Leiheherr ihm selbst gegenüber, nur dass er keinen Erschatz zu beanspruchen hatte. Urkunde Nr. 1341 bildet eine scheinbare Ausnahme[1]. Hier wird zwar dem Beliehenen seitens des Afterbeliehenen Erschatz geschuldet, aber wahrscheinlich nur damit er denselben eintretenden Falles auf

[1] Dass hier ein Afterleiheverhältniss entsteht, erkennen wir an den zwei Zinsen.

den Leiheherrn übertrage, gerade so wie auch der Leihezins dem Leiheherrn entweder direkt vom Afterbeliehenen oder durch Vermittelung des Erstbeliehenen bezahlt wurde.

In vielen Urkunden wo von zwei Zinsen die Rede ist, ist es schwer zu erkennen ob eine Afterleihe vorliegt, oder ob die Zinse andern Ursprunges sind wie z. B. in Nr. 1270 „nomine remedii". So deutet wahrscheinlich in Nr. 1270 der neben dem Leihezins erwähnte Zins von 1 „solidus" nicht auf eine Afterleihe, denn so geringe Zinse waren bei der Erbleihe selten, und ausserdem wird in Nr. 508 ein Grundstück, welches ebenfalls mit einer Abgabe von 1 sol. belastet ist, ausdrücklich als „proprium" bezeichnet. Die Urkundensprache des Mittelalters entbehrte eben einer fest ausgebildeten Terminologie. Merkwürdig ist in dieser Hinsicht eine Urkunde des Jahres 1312: U.-B. III, 708. — Ritter Heinrich verleiht mit Zustimmung des Ritters Nikolaus ein Haus mit Hofstatt an Hugo und dessen Frau Anna gegen einen jährlichen Zins von 2 Pfund und 10 sol. Von diesem Zins soll 1 Pfund an den Heinrich die übrigen 30 „solidi" an den Nikolaus bezahlt werden, „ita tamen quod conductores primo solvere debeant dictam libram Heinrico, eidemque jus quod vulgariter dicitur erschatz debeatur". — Hier scheint ein Widerspruch zu bestehen. Der Natur seines Zinsrechts entsprechend wäre nämlich Heinrich der Obereigenthümer, weil sein Zins die Priorität hat und ihm Erschatz geschuldet wird, da aber Heinrich die Verleihung vornimmt und Nikolaus seine Zustimmung dazu giebt, so könnte man auch glauben, das Obereigenthum stehe Letzterem zu. Die Sache liegt wahrscheinlich so, dass Heinrich der wirkliche Obereigenthümer ist, und dass Nikolaus, der Beliehene, das Grundstück durch Vermittlung des Leiheherrn an Hugo in Afterleihe giebt. „De consensu Nicolai" muss dann nicht übersetzt werden mit „unter Zustimmung" sondern mit „auf Geheiss des Nikolaus".

Aus dem Recht an der Besserung entwickelte sich endlich die Theilbarkeit der geliehenen Grundstücke. Die Theilung ist ja eigentlich nichts anderes als eine besondere Art von Veräusserung. Der Leiheherr hatte ursprünglich an der Untheilbarkeit des geliehenen Gutes dasselbe Interesse wie an der Unveräusserlichkeit desselben. Desshalb wurde öfters im Leihebrief die Bestimmung getroffen, dass das Leihobjekt ungetheilt auf den ältesten

Erben des Beliehenen übergehen solle[1]: „conductor promittit quod domus et area indivisæ semper apud unicum heredem seniorum debeant remanere“ (U.-B. 810, 766, 1161 etc.). Dem Leiheherrn war es nicht so sehr daran gelegen, eine reelle Theilung des verliehenen Grundstücks auszuschliessen, als vielmer daran, die Zinszersplitterung zu verhüten, welche jene nothwendig zur Folge hatte; denn durch dieselbe wurde die Ausübung seiner leiheherrlichen Rechte, namentlich die Einziehung des Zinses, wenn nicht gefährdet so doch jedenfalls erschwert. Dieselben Gründe nun, welche den Leiheherrn im Laufe der Zeit veranlassten auf sein Consensrecht zu Veräusserungen zu verzichten, bewogen ihn auch reelle Theilung des Leihobjektes zu gestatten d. h. eine solche Theilung, bei welcher ein jeder Theil nur für die entsprechende Quote des Zinses haftete[2]. Die Theilbarkeit hatte nun praktische Bedeutung nur dann wenn durch die Theilung keine Werthminderung des betreffenden Grundstücks herbeigeführt wurde. Bei Bauplätze war dies nicht so leicht der Fall; denn kleine Häuser trugen verhältnissmässig viel mehr ein als grosse. So kam es denn dass der Grundbesitz mehr und mehr zerstückelt wurde, besonders da die Stadt wegen ihrer Mauern sich nicht ausdehnen konnte. Wie sehr in späterer Zeit, im 15. und 16. Jahrhundert, die Parcellirung des Bodens übertrieben wurde, können wir noch heute an manchen Häusern erkennen, die nur schmale Streifen bilden, deren Höhe in keinem Verhältniss zu deren Breite steht, und ein Blick von unserm Münster herab genügt um zu bemerken, wie im Centrum der

[1] Arnold, S. 186; in Würzburg war die Clausel der Untheilbarkeit sehr selten, Rosenthal, S. 58.

[2] U.-B. III, 599. Albert Vierling verleiht an vier Strassburger Wollenweber ein Haus mit Hofstatt, deren Obereigenthum dem Nikolausaltar in der Jung St. Peterkirche zusteht, gegen einen Zins von 4 Pfund « pro quarta parte per quemli bet conductorum. Cappellanus recipiet annuatim de conductoribus censum, 12 sol. et 4 cap. Capellano laudimium solvetur quotienscunque dicta area alienata fuerit in parte vel in toto, videlicet de qualibet parte 18. den. et $^1/_2$ capo. »

U.-B. III, 429. — Es wird der fünfte Theil eines Hauses in Erbleihe gegeben etc., etc.

Ausserdem deuten die immer häufiger in den Verkaufsurkunden als Zins erwähnten Bruchtheile von Hühnern ganz bestimmt auf Theilung, vergl. III, 1051, 1248, 975.

Altstadt die Häuser gleichsam in einander gefügt sind, und wie auch nicht der geringste Theil des Bodens unbenutzt geblieben ist. Es war denn auch nichts seltenes, dass mehrere Häuser später wiederum zu einem vereinigt wurden.

§ 8.

Die Pflichten des Beliehenen.

Den Rechten des Beliehenen entsprechen Pflichten. — Von Zins und Erschatz haben wir oben gesprochen. Daneben musste der Beliehene das Leihobjekt in gutem Stand halten[1]. Zuweilen wird sogar genau bestimmt auf welche Weise die Instandhaltung erfolgen soll: — U.-B. I, 206 „...medio vero tempore quolibet anno decem agros ad minus nobis tenentur bene fimare". — Welche Folgen an die Verletzung der Instandhaltungspflicht geknüpft waren, wurde in den meisten Leihebriefen nicht bestimmt; es ist zweifelhaft, ob das Leihobjekt in diesem Falle immer an den Leiheherrn zurückfallen sollte wie in Nr. 833[2]. Meistens jedoch mochte das eigene Interesse des Beliehenen ihn zur Sorgfalt bewogen haben; dazu kam, dass der Leiheherr durch alle Mittel ihn zur Besserung des Leihobjektes zu treiben suchte, sei es dass er ihn im Leihebrief ausdrücklich verpflichtete eine bestimmte Summe Geldes auf dem Grundstück zu verbauen (vergl. oben Seite 27)[3], sei es, dass er ihn durch Verheissung von Vigilien und Seelmessen, oder durch andere Versprechungen dazu aufmunterte[4]. Der Beliehene trug im Allgemeinen auch die Gefahr der casuellen Verschlechterung. Wenn das Haus durch

[1] U.-B. III, 601. — « ...die hovesessen die salent ouch die hueser, hove und hovestette und den gebn duffe halten iemerme in solicheme gebuwe, daz die hoveherrn irs Zinses duffe sicher sint.» U.-B. III, 561 «...dicti emphiteotæ debent tinere aream in adeo bono ædificio, ut locatrix censum consequi valent.» Vergl. ferner 678, 716, 732, 769, 810, 849, 1024, 1170 etc.

[2] « Quod si domum non teneret in bono ædificio licitum est locatori domum et aream ad se revocare.»

[3] Vergl. für Würzburg, Rosenthal, S. 55.

[4] U.-B. III, 504. — Das Kloster St. Elisabeth verleiht dem Johann von Sessenheim ein Haus und Hof. Wenn derselbe darauf auf seine Kosten ein Gebäude errichtet, so soll sein Jahresgedächtniss mit Vigilien und Seelmessen begangen werden.

Brand oder sonstiges Naturereigniss zerstört wurde, musste nichtsdestoweniger der Zins gezahlt werden[1]. Dies kam daher, dass bei der städtischen Leihe die Häuser meist im Eigenthum des Beliehenen standen; wenn also ein Haus abbrannte, so wurde dadurch nur das Eigenthum des Letztern geschädigt, das eigentliche Leihobjekt aber, nämlich die „area", blieb unberührt. Bei den ländlichen nicht überbauten Grundstücken dagegen wurde durch Naturereignisse nicht die Besserung, sondern das Leihobjekt selber getroffen; dann hatte auch der Leiheherr den Schaden zu tragen[2].

Da der Beliehene in der Regel Eigenthümer der Gebäude war, so brauchte er dieselben im Falle eines Brandes nicht wiederaufzubauen, da der Wiederaufbau eine Besserung bedeutet hätte. Wenigstens wird eine solche Pflicht in den Urkunden nur einmal erwähnt: — U.-B. III 618 „Dieselben (Beliehenen) sind schuldenere worden, ob das hus abebrannte, dass sie es wieder machent also gut, daz die hoveherrn irs Zinses duffe sicher sint". — Selbst hier also besteht die Pflicht zum Wiederaufbau nicht unbedingt, sondern nur soweit, dass der Zins gesichert werden solle. Sie war also schon in der Pflicht zur Instandhaltung enthalten und brauchte daher nicht ausdrücklich auferlegt zu werden. Wahrscheinlich stand dem Beliehenen im Fall eines Brandes oder dergleichen das Recht des Abandon's zu, d. h. er konnte sich von der Zinsverpflichtung befreien durch Ausscheiden aus dem Leihverbande: U.-B. I, 588 „Nec tamen tenentur ad reedificationem ipsius curiæ, si per incendium vel quocunque casu penitus curia devastaretur; sed sic arca redibit ad capitulum, nisi aliquis successorum sponte sub condicione prescripta voluerit reedificare suis expensis curiam antedictam[3]." Diese Bestimmung findet sich zwar nur

[1] U.-B. I, 199 « ...si etiam per guerram vel incendium vel quocunque alio modo sepe dictum molendinum destructum vel alienatum fuerit, nichilominus predicta pensio predictis locis persolvetur. » Vergl. III, 429.

[2] U.-B. I, 206. — Das Strassburger Domkapitel verleiht einen Hof in Schiltigheim, « si vero regia aut generalis aut alias communis gera fuerit exorta, et eadem curia propter eam devastata fuerit vel exusta, vel grandine frumenta percussa, vel quod dicitur missewahs ubique locorum fuerit, dampna talia, quibus ipsi innocentes inventi fuerint, secundum jus commune et consuetudinem terræ in nos redundabunt. »

[3] Vergl. Pauli, S. 59 ff., S. 92. Stobbe Privatrecht, § 104, 4c. Duncker: Reallasten, 74.

selten, dennoch aber muss der Beliehene unter Umständen auf sein Recht haben verzichten können, da ja, wie Arnold sehr richtig bemerkt (Seite 188), nicht die Person sondern die Sache verpflichtet war. In diesen Fällen aber mochte das eigene Interesse des Leiheherrn ihn dazu bewogen haben den Zins auf einige Jahre zu erlassen, da er wohl schwerlich das entwerthete Grundstück an den Mann gebracht hätte, und dasselbe ohnehin längere Zeit keine Zinsen getragen hätte.

Wir haben oben gesehen wie der Beliehene sein Erbrecht veräussern oder weiter verleihen konnte. Unter Umständen aber waren gewisse Klassen von Erwerbern ausgeschlossen besonders mit Rücksicht darauf, dass der Leiheherr keinen allzu Mächtigen als Beliehenen haben wollte namentlich keine Kirche oder Kloster (s. oben S. 24, Z. 4)[1]. Auch hatte der Leiheherr ein Interesse daran, dass keine schlecht angesehenen Leute auf seinem Grundstück verweilten. So soll in Urkunde I, 588 der Hof an keinen „tabernarius" weiter verliehen werden[2]. In Urkunde III. 945 behält sich sogar der Leiheherr das Recht vor verrufene Leute eigenmächtig aus dem Grundstück hinauszuwerfen : „hoc etiam adjecto, si ex parte conductoris in domo et area prescripta reciperentur aliquæ personæ malæ famæ et inhonestæ, a quibus vicinis ibidem scandalum oriretur, quod tunc licitum est locatrici et ejus successoribus, personas inhonestas auctoritate propria expellere de domo et area memoratis."

Ueberhaupt konnten in den Leihebriefen alle möglichen Bestimmungen getroffen werden, und darum muss man sich hüten absolute Regeln aufstellen zu wollen, sondern vielmehr versuchen das Gewöhnliche vom Aussergewöhnlichen zu scheiden.

[1] U.-B. I, 298. — Die Stadt Strassburg verleiht ein Grundstück. Der Beliehene darf dasselbe veräussern « ita tamen, quod ea non conferat potentibus viris seu spiritualibus seu secularibus sed hominibus competentibus, per quos civitas non possit gravari vel occupari. » U.-B. III, 1104. « ...emptor non si potens vel talis persona, a qua capitulo in censuum solutione guwerra seu impedimentum poterit suboriri. »

U.-B. I, 258. « ...Possunt pactum suum in predicta area vendere, dare vel obligare, cuiqunque voluerint, præter solummodo quod pactum suum nulli conferant ecclesiæ. »

[2] « Prefati etiam Burchardus et sui successores, si predictam curiam personaliter inhabitare noluerint, ipsam locare possunt personis idoneis et honestis non tabernariis. »

II. Zins und Rente.

§ 9.

Allgemeines.

Was die urkundliche Bezeichnung der Abgaben betrifft, welche auf dem Grund und Boden lasteten, so entbehrt auch hier die Urkundensprache des Mittelalters einer fest ausgebildeten Terminologie. In der Regel wird unter „census“ der eigentliche Leihezins unter „redditus“ der bestellte Zins oder die Rente verstanden; „pensio“ wird mit Vorliebe gebraucht für den Zins bei der Leibzucht, jedoch [1] kommt auch „redditus“ in der Bedeutung von Leihezins vor [2]. Redditus hat ausserdem eine allgemeine Bedeutung. Ueberall nämlich, wo von Zinsrechten schlechtweg die Rede ist, und wo die Art der Abgaben ob Renten oder Leihezinse gleichgültig ist, wird der Ausdruck redditus gebraucht, so namentlich in den Verkaufsurkunden [3]. Dem Erwerber kam es ja weniger auf die Natur des erworbenen Zinsrechts als vielmehr darauf an, dass das belastete Grundstück hinreichende Sicherheit biete. Daher kommt es, dass in den Urkunden, welche den Kauf von Zinsrechten betreffen, es sehr oft unmöglich ist zu erkennen, ob es sich um Leihezinse oder Renten handelt, da fast durchgängig der Ausdruck redditus gebracht wird.

Ueber die rechtliche Natur der Reallasten und insbesondere von Zins und Rente, ob dinglich oder blos obligatorisch, ist viel gestritten worden [4]. In neuerer Zeit scheint man sich nach der ersten Auffassung hinzuneigen, welche meiner Ansicht nach die

[1] U.-B. III, 460. — Das Kapitel von St. Thomas verleiht eine Hofstätte « pro annuo censu vel pensione 8 unc. den. et 3 cap. »

[2] Vergl. U.-B. III, 628, 708, 724.

[3] Eine Ausnahme in U.-B. III, 811:

« Rutschinus dictus Ruses vendidit *census* annuos 3 den. super area una pro 4 sol, item *census* annuos 6 den. super una area pro 8 sol., item census annuos 3 den. super una area pro 4. sol.

[4] Vergl. Gerber Privatrecht, S. 167—172 Stobbe. Privatrecht, § 101, Pauli W.-R., S. 26. Albrecht: Gewere S. 165 ff., Rosenthal, S. 79.

einzig richtige ist; denn abgesehen davon, dass die „redditus“ auf dieselbe Weise veräussert werden wie die Immobilien, nämlich durch gerichtliche Auflassung, so wurde in vielen Urkunden das Zinsrecht (redditus) dem Eigenthume am Grundstück ganz gleichgestellt und bald dieses bald jenes verkauft. Ja es kommen sogar vor „redditus super redditibus“ (vgl. unten, S. 50, 51); die belasteten „redditus“ hafteten in diesem Falle für die Zahlung der neu bestellten; ein deutliches Zeichen dafür, dass die „redditus“ als Immobilien angesehen wurden, da es an Mobilien keine Zinsrechte gab.

§ 18.

Entstehung des Rentenkaufs.

Wir haben gesehen, wie die Grundbesitzer, ob Eigenthümer oder bloss Beliehene, durch allerlei Rücksichten dazu bewogen wurden, ihre Grundstücke zu bessern. Zu solchen Besserungen war aber Geld erforderlich, und Geld war im Mittelalter eine seltene Waare. Da nun das kanonische Recht das zinsbare Darlehen verbot, und man überhaupt den Realkredit dem Personalkredit vorzog, so musste ein Rechtsinstitut ausgebildet werden, welches das Darlehen ersetzen konnte und womöglich reale Sicherheit gewährte. Diese Bedingungen erfüllte der Rentenkauf. Neue Rechtsinstitute wurden nun nicht aus der Luft gegriffen, sondern andern schon bestehenden nachgebildet. So hat sich der Rentenkauf aus der Erbleihe entwickelt[1] und zwar durch Vermittelung des Seelzinses. Der fromme Sinn der Gläubigen begnügte sich nicht damit, Kirchen und Klöster mit Schenkungen zu überhäufen, man suchte auch durch Stiftung von Seelmessen und Jahresgedächtnissen für sein zukünftiges Seelenheil zu sorgen. Die Seelgeräthstiftungen geschahen dadurch, dass man einer Kirche oder einem Kloster „redditus“ schenkte, damit dieselben zu Vigilien und Jahrzeiten zu Gunsten des Schenkgebers oder einer von ihm bestimmten Person verwandt würden. Es konnte aber

[1] Vergl. Albrecht: Gewere, S. 158 Arnold Gesch. des Eig., S. 88 u. 134. Pauli, W.-R., S. 15. Anderer Ansicht sind Dunker: Reallasten, § 12. Stobbe Rentenkauf, S. 179 und Privatrecht, § 104. Neumann, Geschichte des Wuchers in Deutschland, S. 218, welche den Rentenkauf als ein von der Erbleihe selbständiges Institut betrachten. Eine vermittelnde Ansicht hat Roth, Privatrecht, § 288, Nr. 19.

nun geschehen, dass man keine „redditus“ besass und sich auch nicht anderweitig welche verschaffen konnte; dann sah man sich genöthigt, neue zu bestellen, und zwar meist auf eigenem Grundstücke. Zu diesem Zwecke übertrug man das zu belastende Gut auf das betreffende Kloster, um es gegen einen jährlichen Zins zu Erbleihe oder zu Leibzucht zurückzuempfangen. Dieser Zins war dann der Seelzins.[1] Von dieser Art der Seelgeräthstiftung zum Rentenkauf war, wie wir sehen, nur noch ein Schritt. Anstatt nämlich, dass das Grundstück unentgeltlich übertragen wurde, wurde dasselbe beim Rentenkauf verkauft und gegen einen dem Kaufpreis entsprechenden Zins an den Rentenverkäufer zurückverliehen. — U.-B. III, 27. „Rulinus pellifex, dictus Truschelere et Junta uxor ejus aream suam vendiderunt domino Cunrado, prebendario St. Thomæ, pro $7\frac{1}{2}$ marcis. Venditores receperunt aream ab emptore pro annuo censu 9 uncearum.“ Durch den Rentenkauf wurde also, wie wir sehen ein förmliches Leiheverhältniss zwischen Rentenkäufer und -verkäufer begründet, welches sich von der gewöhnlichen Leihe einzig und allein durch seinen Entstehungsgrund unterschied. Der Hauptzweck des Rentenverkäufers war nämlich nicht die Nutzung des betreffenden Grundstücks — da er ja dasselbe schon vorher hatte — sondern Beschaffung von Kapital. Dieser Zweck konnte durch den Rentenkauf erreicht werden, ohne dass man gezwungen war, die Nutzung seines Grundstückes aufzugeben. Bei der Leihe erschien der Zins als ein Aequivalent für die Nutzung eines Grundstücks[2], beim Rentenkauf dagegen erschien er als ein Aequivalent für ein empfangenes Kapital[3].

Das durch Rentenkauf entstandene Leiheverhältniss wurde nicht um seiner selbst willen begründet, sondern war nur Mittel zum Zweck. Dem Rentenkäufer war es nicht so sehr an dem Erwerb leiheherrlicher Rechte als vielmehr daran gelegen, dass

[1] Vergl. U.-B. III, 163.

[2] Diese Anschauung finden wir in U.-B. I, 122 ausgedrückt, wo der Erbleihevertrag sogar einem Kaufvertrag völlig assimilirt ist, indem der Zins als Kaufpreis für das zu verleihende Grundstück angesehen wird « Noverit fidelium universitas, quod domus hospitalis *emit pro triginta uno denariis in censu* curiam quandam, quæ domui hospitali hereditario jure debet attinere ». Vergl. Neumann, S. 218.

[3] Vergl. Neumann, S. 217 ff.

er auf richtige Zinszahlung rechnen könne, und deshalb liess sich derselbe dem Rentenverkäufer gegenüber die Stellung eines Leiheherrn einräumen. Eine Folge davon war, dass die Entwickelung des Rentenkaufs mit derjenigen der Erbleihe Hand in Hand ging. In demselben Maasse wie sich im Laufe der Zeit die Rechte des Leiheherrn abschwächten, und dessen Obereigenthum in Folge der bedeutenden Werthsteigerung der Grundstücke sich allmählich zu einem blossen Zinsrecht zuspitzte, sanken auch die Ansprüche der Rentenkäufer. Ebenso wie man früher beim Erwerb leiheherrlicher Rechte sich immer das Grundstück selbst übertragen liess, später dagegen sich nur mit dem „redditus" begnügte, ebenso liess sich auch der Rentenkäufer früher das zu belastende Grundstück selbst übertragen um dasselbe dann zurückzuverleihen, während er später nur noch die „redditus (per venditores solvendos)" kaufte. Wir können drei Entwickelungsstufen des Rentenkaufs unterscheiden was die Form seines Abschlusses anbelangt.

Auf der ersten wurde das zu belastende Grundstück dem Rentenkäufer verkauft, und von diesem dem Verkäufer gegen eine dem Kaufpreis entsprechende jährliche Rente zu Erbrecht verliehen[1]. Der Rentenkäufer wurde hier in der That Eigenthümer des belasteten Grundstücks, vergl. U.-B. III; 518 „C. j. c. A. Bertholdus et Hedewigis uxor ejus confessi sunt unam curiam cum domo et orto se ab hospitali pauperum in emphiteosim detinere pro 2 lib. et 8 sol. nomine census, quodque Fratres hospitalis *pro jure proprietatis seu dominii* ipsis conjugibus 22 lib. den. Arg. donaverunt".

Auf der zweiten Stufe wurde schon nicht mehr zuerst das Grundstück selbst, sondern gleich die Rente verkauft; trotzdem aber liess sich der Rentenkäufer zu seiner grösseren Sicherheit die leiheherrliche Stellung einräumen; U.-B. III, 358, „Katerine het verkoufet und geben ze koufenne hern Johannese deme alten von Kagenecke 2 pfunt geltes uf dem huse unde hovestatte die sie hat". Johannes von Kageneck verleiht darauf derselben Katherina das genannte Haus gegen einen jährlichen Zins von 2 Pfund. — Auf der dritten Stufe endlich fiel die Rückverleihung weg, und es wurde einfach die Rente verkauft, „redditus per venditores solvendi". — U.-B. III, 465. „Albertus et Gerina uxor

[1] Vergl. U.-B. III, 188, 419, 716. 812, 833, 868, 1124, 1271 etc.

vendiderunt dominæ Lucgardi redditus annuos per venditores solvendos 16 unc. den. Arg. super area et domo pro 24 lib. den. Arg.“ — Vergl. ferner U.-B. III, 589, 615, 629, 680, 718, 726, 766, 803, 925, 935, 960, 1045, 1077 etc.

Den drei Entwickelungsstufen des Rentenkaufs entsprechen nun nicht etwa drei bestimmt abgegrenzte Zeitperioden, sondern es wurde die eine oder die andere Art der Rentenbestellung angewandt je nachdem es dem Käufer der Beschaffenheit des zu belastenden Grundstücks gemäss zweckmässig erschien sich grössere Sicherheit für die richtige Rentenzahlung zu verschaffen oder nicht. Dennoch können wir beobachten, wie die eine Bestellungsart allmählich durch die andere verdrängt wird. Während anfänglich fast nur die erste üblich war, gewann nach und nach die dritte allgemeine Verbreitung.

Der Rentenkauf ist in Strassburg aufgekommen in der zweiten Hälfte des 13. Jahrh. Die oben citirte Urkunde III, 27 ist der älteste Strassburger Rentenkaufbrief, wenigstens unter denjenigen, welche im Urkundenbuch abgedruckt sind. Allgemeine Verbreitung erlangte das Institut erst seit dem Beginn des 14. Jahrh.

Der Rentenkauf entsprach einem wirthschaftlichen Bedürfnisse in jener Zeit des Aufblühens der Städte. Er konnte seinen Zweck besser erreichen als das zinsbare Darlehen[1], einmal weil er reale Sicherheit gewährte, und dann weil die Rente einseitig unkündbar war. Der Rentenkäufer konnte die empfangene Summe ruhig zur Besserung seines Grundstückes verwenden[2], da er nicht zu befürchten hatte dieselbe in ungelegenem Augenblicke zurückgeben zu müssen, und andrerseits gereichte diese Verwendung auch dem Rentenkäufer zum Vortheil, da durch das hineinverbaute Kapital das belastete Grundstück ertragsfähiger wurde und somit die bestellte Rente leicht bezahlen konnte.

[1] Manche Juristen erklärten früher den Rentenkauf für unzulässig als ein Mittel das kanonische Zinsverbot zu umgehen. Die Frage, ob er nicht unter dies Verbot falle, wurde von den Päbsten durch C. 1 u. 2. Extr. Com III, 5 verneint; vergl. Neumann, S. 279 ff.

[2] In U. B. III, 465 wird sogar ausdrücklich gesagt, dass das empfangene Kapital in das belastete Grundstück verbaut wird. « Venditores pretium ad ædificia et structuras dictæ domus, quæ non erat ad plenum ædificata, converterunt ».

§ 11.

Rechtliche Stellung des Rentenkäufers.

Bei der Besprechung der Rechte und Pflichten der am Rentenkauf betheiligten Personen können wir uns kurz fassen da, wie wir oben gesehen haben, durch den Rentenkauf geradezu ein Leiheverhältniss entstand, und somit die Stellung des Rentenverkäufers zum Rentenkäufer lediglich dieselbe ist wie die des Beliehenen zum Leiheherrn.

Der Rentenkäufer erwarb durch den Rentenkauf ein Zinsrecht[1] an dem belasteten Grundstück[2]. Die Rente musste wie der Leihezins rechtzeitig bezahlt werden; an die „mora" waren ungefähr dieselben Folgen geknüpft wie bei der Erbleihe, ja vielleicht waren dieselben hier noch schwerer als dort; so wird z. B. ziemlich oft mit Excommunication oder anderen geistlichen Strafen gedroht (vergl. U.-B. III, 329, 718, 812, 1077). Eine merkwürdige Bestimmung findet sich in der schon citirten: U.-B. III, 465. Im Fall der Säumigkeit soll hier, abgesehen von der bevorstehenden Excommunication, die rückständige Summe durch Darlehen von den Juden verschafft werden, natürlich auf Kosten des Säumigen[3]. Manchmal endlich fiel im Fall der Säumigkeit das mit der Rente belastete Grundstück an den Rentenberechtigten: U.-B. III, 518 „si conductores duobus terminis negligentes fuerint in solutione census, ex tunc curia ad hospitale pleno jure devolvitur", ferner n° 833, 949. Besonders strenge Bedingungen für den Rentenverpflichteten enthält aber Nr. 833. Hier muss jedesmal der älteste Erbe des Verpflichteten resp. Beliehenen, die „area" von neuem aus der Hand des Rentenberechtigten resp.

[1] Und damit die Gewere, vergl. Albrecht, S. 58.

[2] Dagegen nehmen Neumann (S. 227) Duncker und Stobbe nur eine Gewere an der Rente an.

[3] « Si negligentes fuerint in solutione census, excommunicationis sententiæ subjacebunt, et si in hac perseverarent per unum mensem, extune dicta pecunia neglecta per singulos terminos accomodabitur sub usuris consuetis per judeos ».

Leiheherrn empfangen[1]. Diese Neuverleihung ist nun zwar eine blosse Formalität, weil ja das Grundstück „ipso jure“ auf die Erben übergeht, und dieselbe bloss erfolgen soll „postquam area devolvit“, trotzdem aber soll die Nichtbeachtung dieser Vorschrift den Anfall zur Folge haben. Mit dem Zinsrecht giengen in der Regel auch einige andere leiheherrlichen Rechte auf den Rentenkäufer über, so namentlich das Recht auf Erschatz bei der Veräusserung des belasteten Grundstücks, und das Vorkaufsrecht[2]. Dieses Vorkaufsrecht erstreckte sich aber fast immer nur auf die Besserung, „quoad meliorationes“. Unter Besserung verstand man aber beim Rentenkauf nicht das, was auf dem Grundstück neu erbaut worden war, sondern vielmehr dasjenige, was das Grundstück über den Betrag der Rente hinaus einzubringen vermochte „meliorationes ultra dictos redditus“[3]. Beim Rentenkauf kam eben nicht das Grundstück selber in Betracht sondern nur der Kapitalwerth desselben. So kam es oft, dass der Betrag der Rente im Verhältniss zu diesem Werthe ein sehr geringer war, da ja dieselbe nicht ein Entgelt für die Benutzung des Grundstücks sondern ein solcher für das erhaltene Kapital sein sollte, und der Rentenverkäufer, wenn auch dieses Kapital sehr gering war, dennoch sein ganzes Grundstück, und nicht etwa nur einen Theil desselben, mit der Rente belasten musste.

§ 12.

Rechtliche Stellung des Rentenverkäufers.

Der Rentenverkäufer trat, wie wir oben sahen, durch den Rentenverkauf in die Stellung eines Beliehenen. Er behielt nach wie vor die Nutzung des mit der Rente belasteten Grundstücks,

[1] « Heres senior infra mensum postquam area et domus ad ipsum fuerint devolutæ, easdem a prefato emptore recipere debet. Quod si omiserit, aut si domum non teneret in bonis ædificiis, aut si domus et area divisæ fuerint, tunc licitum est locatori domum et aream ad se revocare. »

[2] Vergl. Pauli, § 12, 4, S. 70.

[3] Von einer Beschränkung der Veräusserungsbefugniss des Rentners, wie sie in Lübeck bestand, wo die Zustimmung des Rentengebers zur Veräusserung erforderlich war, ist in den Strassburger Urkunden nicht die Rede. Vergl. § 13, 2.

[4] Vergl. U.-B. III, 766, 925 etc.

aber sein Nutzungsrecht beruhte nominell nicht mehr auf seinem Eigenthum sondern auf einem von dem Rentenkäufer abgeleiteten Rechte. Er hatte sein Eigenthum an diesen verkauft. Dieser Verkauf war aber kein ernstlich gemeinter, denn der innere Zweck desselben war nicht die Eigenthumsübertragung an und für sich sondern nur die Sicherung der Rente. Hätte der Rentenkäufer ein anderes Mittel an der Hand gehabt, um sich zu sichern, so hätte er gern auf das Eigenthum am belasteten Grundstücke verzichtet. Diese Sicherung der Rente war für den Rentenkäufer der leitende Gesichtspunkt bei der Festsetzung der Vertragsbedingungen und zwar noch in höherem Grade als bei der Erbleihe; denn beim Rentenkauf sah der Rentenkäufer es einzig und allein ab auf sichere Kapitalanlegung, während bei der Erbleihe für den Leiheherrn noch andere Rücksichten in Betracht kommen konnten.[1] Es ist nun klar, dass der Grad von Sicherheit, die ein Grundstück dem Rentenkäufer bot, wechselte je nach dem Betrag der auf demselben zu bestellenden Rente, und dieser sah sich daher veranlasst bald strengere bald leichtere Bedingungen zu stellen. Die Rechte und Pflichten des Rentenverkäufers waren desshalb nicht in allen Fällen dieselben.

Im Allgemeinen war der Rentenverkäufer berechtigt das belastete Grundstück zu veräussern, er musste aber dasselbe zuerst seinem Herrn, dem Rentenkäufer zum Kaufe anbieten. Absolute Verbote der Veräusserung ohne Genehmigung des Zinsberechtigten waren nur selten: U.-B. III, 518. — „Adjectum est, quod conjuges et eorum heredes dictam aream nequaquam alienare debeant absque consensu magistri et pauperum hospitalis.“ Dagegen war der Rentenverkäufer regelmässig berechtigt sein Grundstück mit noch weiteren Renten zu belasten, denn dadurch wurden die Rechte des Rentenkäufers in keiner Weise berührt, da dessen Rente vor den später bestellten auf alle Fälle die Priorität behielt[2].

Wenn ein schon zinspflichtiges Grundstück mit einer Rente be-

[1] So z. B. Rücksichten ethischer Natur, wie in U.-B. I, 588 und III, 945 (vergl. oben Seite 35). In den Rentenkaufurkunden sind mir solche Vorbehalte seitens des Rentenkäufers nicht begegnet.

[2] In Lübeck war sogar der Zinsherr unter Umständen gezwungen, dem Schuldner gegen Einräumung einer weiteren Rente ein Kapital zu geben, wenn nämlich Letzterer nothwendige Beamten zu vollführen katte und seine Mittel dazu nicht ausreichten, vergl. Pauli, § 7, S. 38 ff.

lastet wurde[1], so entstand ursprünglich, da der Rentenkauf in das Gewand der Erbleihe gehüllt war, ein Afterleihverhältniss; und zwar konnte dies in doppelter Weise geschehen: entweder wurde die Rente vom Beliehenen bestellt, — und dann wurde dieser Afterbeliehener und der Rentenkäufer Erstbeliehener während der Leiheherr derselbe blieb, — oder die Rente wurde vom Zinsberechtigten bestellt; im letztern Falle wurde der bisherige Beliehene Afterbeliehener, der bisherige Leiheherr, also der Rentenverkäufer, Erstbeliehener und der Rentenkäufer Leiheherr[2]. U.-B. III, 1064 „Burchardus vendidet redditus annuos 3 lib. den. Arg. de annuis redditibus 5 lib. et 2 unc, quas venditor habet de domo et area, quas Petrus habet in emphiteosim pro 55 libris..., fuit quoque adjectum, quod, quandocumque idem venditor assignaverit infra spatium 8 annorum prefato emptori 65 lib., quod tunc emptor dictos redditus revendere debeat; usque ad id emptor est *dominus directus arcæ.*" Diese Urkunde ist im Urkundenbuch als Pfandbrief bezeichnet; meiner Ansicht nach mit Unrecht. Wären nämlich die 55 Pfund zu Darlehen empfangen und dafür die fraglichen redditus verpfändet worden, so würde doch die Rückkaufssumme nicht niedriger sein als der empfangene Betrag. Es liegt vielmehr hier ein gewöhnlicher Rentenkauf mit Rückkaufklausel vor; der Umstand dass die Ablösungssumme geringer ist als der Kaufpreis lässt sich vielleicht dadurch erklären, dass zur Zeit des Kaufs die Zinsrechte relativ hoch im Werthe standen und ein Sinken dieses Werthes in Aussicht stand. Freilich ist das in dieser Urkunde behandelte Rechtsgeschäft mit der älteren Satzung nahe verwandt, und überhaupt ist in allen Fällen, wo der Rentenverkäufer die Ablösbarkeit der Rente sich vorbehält, der Rentenkauf von der Satzung schwer zu unterscheiden. So ist auch Urkunde n° 1210 im Urkundenbuch fälschlich als Pfandbrief bezeichnet. Hier wird nämlich dem Rentenpflichtigen das Ablösungsrecht „ex speciali gratia"[3] eingeräumt; bei der Verpfändung ist aber die Ablösbarkeit „essentiale negotii", und nicht eine besondere Gunst seitens des Pfandgläubigers.

[1] In Lübeck wurde derjenige, welcher unter Verschweigung einer schon bestehenden Rente, eine Rente verkaufte, wegen schweren Diebstahls bestraft. Vergl. Pauli, § 10, S. 47.

[2] Eine eigentliche Häufung von Zinsen liegt nur im ersteren Falle vor. Was die Priorität betrifft, vergl. Neumann, S. 231 ff.

[3] Rosenthal, S. 97.

Die erste Ablösungsklausel finden wir in einer Urkunde des Jahres 1317 : U.-B. III, 877 „Emptor se obligat ad revenditionem pro pretio promisso infra spatium 10 annorum [1].“ Von da an wir sie immer häufiger :

U.-B. III, 942. — „Sed emptor venditoribus pro dicto pretio revendere tenetur.“

U.-B. III, 960. — „Jus reemptionis reservatur usque ad purificationem b. Mariæ proxime venturam.“

U.-B. III. 977. — „Venditores redditus reemere possunt usque ad festum nativitatis proxime venturum.“

U.-B. III, 1077. — „Venditores sibi jus reservant reemptionis infra spatium 6 annorum a data hujus,“ vrgl. ferner U.-B. III, 972, 987, 1147, 1258 etc. [2] [3].

Von einem Ablösungsrecht in Gestalt eines Vorkaufsrechtes des Rentenverkäufers bei Veräusserung der Rente durch den Rentenkäufer, wie es Gobbers in Köln vorgefunden hat, ist in den Strassburger Rentenkaufbriefen, abgesehen von der schon oben citirten Urkunde n° 1080 keine Rede. Die Rückkaufssumme war in der Regel der ursprüngliche Kaufpreis, wenigstens da, wo die Ablösbarkeit im Vertrage selbst bestimmt war. Wo dies nicht der Fall war, mag bei der Ablösung der jeweilig übliche Zinsfuss zum Massstab genommen worden sein [4].

[1] Ueber ähnliche Ablösungsfristen, vergl. Pauli, § 8, Note 96.

[2] Für die Ausübung des Ablösungsrechtes bestand in Lübeck eine Kündigungsfrist (14 Tage vor dem Termin der Rentenzahlung). Vergl. Pauli, § 13, 1.

[3] Ein Ablösungsrecht des Rentenkäufers habe ich in den Strassburger Urkunden nicht vorgefunden ; ein solches wäre übrigens Letzterem nicht von grossem Nutzen gewesen, weil er sein Zinsrecht beliebig veräussern konnte. Vergl. Pauli, § 13, 1.

[4] In Lübeck galt für die Ablösung der Wicbelderente ein gesetzlicher Kapitalfuss von 1 : 18. Vergl. Pauli, § 13, 1. Vergl. ferner Neumann, S. 237 ff.

III. Entwickelung der Erbleihe.

§ 13.

Die allmählige Abschwächung des leiheherrlichen Obereigenthums.

Zur allmähligen Abschwächung des leiheherrlichen Obereigenthums hat wohl am meisten beigetragen das dem Beliehenen zustehende Recht an der Besserung. In demselben lag, wie Arnold sehr richtig bemerkt, der Keim der Auflösung des ganzen Verhältnisses.[1] Gegenstand der Leihe war ursprünglich nur die „area"; die „ædificia" waren in der Regel Eigenthum des Beliehenen. Nun waren im Laufe der Zeit in Folge des lebhaften Aufblühens der Städte die „area" Nebensache, die „ædificia" dagegen Hauptsache geworden, und konnten daher die Grundstücke den auf der „area" lastenden relativ sehr geringen Zins bequem entrichten. Eine Folge davon war, dass der Leiheherr, dem es ja hauptsächlich an richtiger Zinszahlung gelegen war, sich gar nicht mehr um das belastete Grundstück kümmerte, und die Ausübung der Rechte, welche lediglich zur Sicherung seines Zinsrechtes dienen sollten, nach und nach unterliess. Das wichtigste dieser Rechte war das Recht des Consenses zur Veräusserung des Leihobjektes. Dasselbe hatte nur so lange einen Sinn, als das Leihobjekt den Zins oder die Rente nur schwer aufbringen konnte, und in Folge dessen die Persönlichkeit des Verplichteten von Wichtigkeit war, da jede Vernachlässigung oder Verschlechterung des Grundstückes die Zinszahlung gefährden konnte. Als aber das belastete Gut den Zins leicht abwerfen konnte, da war es dem Zinsherrn einerlei, in wessen Hand es sich befand, und er verzichtete dann auf das Consensrecht, entweder stillschweigend oder dadurch, dass er im Leihebrief unter Vorbehalt eines Vorkaufsrechtes die Einwilligung zu etwaigen Veräusserungen im Voraus generell ertheilte.

[1] Arnold, S. 172.

Wir können drei Entwickelungsstufen des Consensrechtes unterscheiden.

Auf der ersten Stufe war das Eigenthum des Leiheherrn noch in voller Kraft. Die Veräusserung des Leihobjektes geschah hier durch seine Vermittelung; das Leihobjekt wurde ihm aufgelassen und an den dritten Erwerber von ihm zu Erbleihe gegeben[1].

U.-B III, 186, — 1285. „Hedewigis begina et Nikolaus frater portario ecclesiæ St. Thomæ Arg. resignaverunt omne jus emphiteoticum, quod eis competebat in area sita zu Merissot. Idem portarius locat aream Hedewigi, relictæ Zobelini et Katharinæ filiæ ejus zeime rehten erbi pro censu 9 unc. den. Arg."

U.-B. III, 397. — 1299. „Prepositus et decanus totumque capitulum ecclesiæ St. Petri locant aream, quam in emphiteosim perpetuam habuit Otto dictus Pflüger, preposito et conventui monasterii ordinis Premonstratensis in emphiteosim (ad liberam resignationem Othonis predicti)."

U.-B. III, 944. — 1326. „Demudis omni juri in area et domo renuntiat per presentes, idemque jus commune Demudi et Katharinæ sorori, in manus domini Erbonis de Kageneck, domini directi dictarum domus et areæ, libere resignavit. Ad hæc prefatus Erbo locavit in emphiteosim Agneti, filiæ dictæ Demudis et Katharinæ præfatæ."

In diesen drei Urkunden wird nun zwar kein Veräusserungsgeschäft erwähnt, es muss aber ein solches zu Grunde gelegen haben, sei es Verkauf sei es Schenkung, weil sonst die Auflassung den Verzicht auf das Erbrecht bedeutet haben würde, und ein solcher Verzicht nicht recht denkbar ist[2]. Bezeichnend ist eine Urkunde des Jahres 1316 : U.-B. III, 843. — Hier bekennt Erbo von Kageneck, dass er seine Zustimmung ertheilt habe zu der Schenkung des Antheiles an einem Hause seitens der Demudis an ihre Tochter Nesa „item profiteor, quod dicta Demudis dictam partem pro indiviso coram me resignavit in manus meas tamquam in manus domini areæ et domus predictarum, et ego contuli juxta consuetudinem civitatis Argentinæ dictam partem Nesæ predictæ (der Schenknehmerin) tamquam dominus directus domus et areæ predictarum."

[1] Vergl. Rosenthal, S. 66 ff.
[2] Vergl. Rosenthal, S. 68.

Meistens ging das Veräusserungsgeschäft der Neuverleihung an den Erwerber voran : U.-B. III, 547. — 1305. Wittwe Elline verkauft ihr Erbrecht an dem „ovenhuse“ (Bäckerei) und der Hofstätte dem Heinrich Wetzel. Der Convent des Klosters St. Clara giebt als Hofherr seine Zustimmung, und giebt dem Käufer die Hofstätte in Erbleihe.

U.-B. III, 861. — 1321. „Henricus vendidit pro 37 lib. den. Arg. Metzæ, filiæ Jacobi, domum suam cum area sitam juxta Petrum dictum Löselin, dominum directum domus et area prenotatæ, de quibus ipsi solvuntur 15 sol. den. Arg. nomine census ; idem emptoribus locat domum et aream.“

U.-B. III, 998. — „Cunradus et Christina uxor manibus coadunatis vendiderunt domum augularem, nec non jus emphiteoticum in area (ita, quod de eadem census nomine detur annuatim 1 lib. den. Arg. dominæ Agneti, dominæ directæ areæ antedictæ) pro 39 lib. den. Arg. Preterea prefata domina Agnes locavit in emphiteosim predictæ emptrici aream prescriptam pro redditibus prescriptis[1].“

Zuweilen geschah auch die Veräusserung des Leihobjektes einfach „per manum et consensum“ des Leiheherrn. U.-B. III, 510 „Johannes dictus Henfin vendit domum super area Johannis dicti Hunesfelt per manum et consensum ejusdem, Frederico dicto Reser.“ Vergl. U.-B. III, 524, 546, 935 etc.

Diese Veräusserungsart bildete den Uebergang zu der zweiten Entwickelungsstufe, wo der blosse Consens des Leiheherrn genügte, und die Verleihung an den Erwerber überflüssig schien. Die Veräusserung geschah hier entweder in Gegenwart des Leiheherrn, oder es genügte auch wenn Letzterer seine Zustimmung ganz formlos ertheilte.

U.-B. III, 953. — „Agnes et Metza vendunt pro 8 lib. et 9 sol. Johanni et Ellinæ domum suam, presente Bertschino dicto Fischer, domino directo dictæ areæ et venditionem autorizante, salvo eidem Bertschino annuo censu sibi debito de area predicta, scilicet 11 unc. den. Arg.

U.-B. III, 1109. — Heinricus caldareator et Burger vendunt pro 5 lib. et 5 sol. unam domum“ bi der bedeckeien Brucken „(ita

[1] Vergl. ferner U.-B. III, 556, 564, 729, 775, 739, 973, 994, 1094, 1157, 1161, 1214, 1239, 1301 etc.

quod non plus detur de area annuatim preterquam 10 sol. nomine census Johanni dicto Hunesfelt, militi Arg. domino directo areæ) de consensu expresso prefati militis ibidem præsentis. Recognovit dictus miles, se nunc laudimium recepisse[1]."

U.-B. III, 1133. — „Conradus vendit domum et horreum cum quocunque jure super area (ita quod non plusquam 9 sol. den. Arg. et 1 capo annis singulis debeatur Johanni dicto Hunesfelt de Kagenecke, domino directo illius areæ, venditioni consensum adhibenti), Elsæ, filiæ quondam Conradi dicti Lange pro 13 lib. den. Arg.[2]"

Auf der dritten Stufe endlich fiel der Consens des Leiheherrn bei der Veräusserung des Leiheherrn ganz weg.

U.-B. III, 751. — „Cunradus et Adelheidis uxor vendiderunt Heinrico procuratori fabricæ ecclesiæ Arg. curiam et domum dictas zu der Hellen, nec non jus emphiteoticum in area curiæ et domus predictæ pro 9 lib. et 10 unc.

N.-B. III, 1091. — „Ellina et Johannes dictus Cunin vendunt pro 18 lib. den. Arg. domum in vico dicto Vihegasse majori sitam, ita quod de area 4 unciæ den. Arg. et 2 capones annuatim debeantur."

U.-B. III, 1219. — Jacobus dictus Pfluger et Katherine uxor vendiderunt pro 40 lib. den. Arg. jus emphiteoticum in domo et area, ita quod de ipsis non plus detur anuatim preterquam 3 lib. den. Arg."

Vom Leihehern ist in diesen Urkunden, wie wir sehen gar nicht mehr die Rede[3].

Das leiheherrliche Obereigenthum hatte sich in ein bloses Zinsrecht verwandelt. Dies erkennen wir auch an den verschiedenen Arten, wie die leiheherrlichen Rechte veräussert wurden. Bei Beginn der Entwickelung wurde immer das zinspflichtige Grundstück selber auf den Erwerber übertragen U.-B. III, 549. —

[1] Dieses Empfangsbekenntniss für den Erschatz fehlt gewöhnlich in den Verkaufsurkunden, sei es dass die Erschatzpflicht des Käufers selbstverständlich schien, sei es dass über den Empfang desselben in einer besonderen Urkunde seitens des Leiheherrn quittirt wurde.

[2] Vergl. ferner U.-B. III, 522, 525, 749, 842, 921, 1008, 1054, 1149, 1156, 1192, 1196, 1232, 1237, 1275, 1288 etc.

[3] Vergl. ferner U.-B. III, 407, 540, 781, 783, 827, 1051, 1123, 1129, 1130, 1153, 1165, 1174, 1182, 1255, 1289 etc.

C. j. c. A. Johannes dictus Wiszbrötelin vendit unam aream Elsæ pro 11 marcis argenti, salvo tamen Cunrado dicto de Missenheim jure emphiteotico, ita quod solvat annis singulis 1 lib. den. Arg. et 3 capones“ [1]. Später dagegen wurden fast regelmässig nur die redditus übertragen [2].

U.-B. III, 920. — „Hildebrandus nauta vendidit pro 8 lib. den. Arg. redditus annuos 10 sol. minus 3 den. Arg. super una curia etc.

U.-B. III, 965. — „Agnes de consensu sororum suarum vendidit Nicolao dicto Kolin, redditus annuos 10 sol. den. Arg. super domo sive claustro fratrum heremitarum ordinis s. Augustini, qui redditus venditrici obvenerant ex successione paterna, pro 8 lib. den. Arg. [3]

Dass in dieser Periode das Eigenthum am belasteten Grundstück mit dem Rechte auf die „redditus“ nicht mehr als nothwendig verbunden betrachtet wurde, erkennen wir aus U.-B. III, 557. Hier werden zuerst die „redditus“ von einem Grundstück verkauft und einige Jahre darauf das Eigenthum des belasteten Grundstücks. „Waltherus vendidit redditus 2 lib. super domo et orto quos nunc detinet Johannes de Winterthure, pro 30 libris. (Anno domini 1285). Nunc idem vendit proprietatem dicti orti et domus pro 15 libris. (Anno domini 1301)“. Auch in U.-B. III, 1128 wird das Recht auf die „redditus“ und das Eigenthum am belasteten Grundstücke deutlich auseinander gehalten: „Johannes de Schaffolzheim vendidit redditus 1 lib. necnon omne jus venditori competens in dictis areis“. Immerhin lässt sich nicht verkennen, dass sich ziemlich lange die Anschauung erhalten hat, der Zinsberechtigte sei, wenn auch bloss nominell, der Eigenthümer des belasteten Grundstückes. Dies war im Ganzen genommen auch der Fall so lange der Zins ungetheilt blieb und nur einem Zinsberechtigten bezahlt wurde. Eine Schwierigkeit ergab sich aber, wenn nicht der ganze auf einem Grundstück lastende Zins sondern nur ein Theil desselben veräussert wurde „redditus de oder super redditibus“. Dass man hierin unter Umständen einen Rentenkauf erblicken kann, in

[1] Vergl. ferner U.-B. III, 776, 798, 952, 995 etc.

[2] Ebenso in Lübeck, vergl. Pauli, S. 12.

[3] Vergl. ferner U.-B. III, 967, 1013, 1058, 1079, 1089, 1173, 1229, 1236, 1261, 1290 etc.

Folge dessen ein Afterleiheverhältniss entstand, in welchem der Käufer Obereigenthümer wurde, haben wir oben S. 44 gesehen. In einem Leihverhältniss aber haftet das Leihobjekt immer für den Zins. Wenn also beim Verkauf von „redditus de redditibus“ der Käufer dem Verkäufer gegenüber immer in der Stellung eines Leiheherrn eintreten würde, so müsste auch immer der ganze Zins für den verkauften Theil desselben haften, mit andern Worten der verkaufte Zins müsste immer vor dem dem Verkäufer verbleibenden Zins die Priorität haben[1]. Damit würde man aber unter Umständen zu ganz verrückten Konstructionen gelangen. Anstatt z. B. in U.-B. 1229, wo der Zinsberechtigte dem Zinspflichtigen einen Theil des Zinses verkauft, eine blosse theilweise Zinsablösung zu erblicken, müsste man, wenn ein Afterleiheverhältniss entstände, zu dem Resultate kommen, dass der Käufer zugleich Leiheherr und Afterbeliehener wird. In allen Fällen daher, wo nicht ausdrücklich das Gegentheil bestimmt ist, müssen wir annehmen, dass die beiden Zinse gleichgestellt sind[1] besonders da das deutsche Recht des Mittelalters so complicirten Verhältnissen abhold war. Principiell stand nun nichts entgegen, dass die verschiedenen Zinsberechtigten als Miteigenthümer zu ideellen Theilen des belasteten Grund betrachtet wurden, praktisch war aber dieses Miteigenthum des Einzelnen ohne grossen Werth, da es durch die Konkurrenz der andern beschränkt wurde. Deshalb war für den Zinsberechtigten kein Grund vorhanden an diesem wesenlosen Eigenthum festzuhalten, und man erblickte in den „redditus“ nur noch ein blosses Zinsrecht mit realer Sicherheit.

§ 14.

Die Zinsablösung.

Der Zins hatte im Laufe der Zeit seine ursprüngliche Unbeweglichkeit verloren. Die Zinsrechte wurden immer mehr Verkehrsobjekt, welche oft den Herrn wechselten. Dies hatte zur Folge,

[1] Vergl. 1288: « Rudolfus de Hochberg et fratres hospitalis vendunt Bertoldo, curatori Johannis adhuc minoris, redditus annuos 2 lib. den. Arg. super redditibus 2 lib. et 10 sol super domo et area quos Johannes dictus Griegestiun jure emphiteotico tenet, obligantes redditus predictos 2 lib. et 10 sol pro solutione reddituum 2 lib., pro 20 lib. »

[2] Vergl. Neumann, S. 231 ff.

dass der Unterschied zwischen Leihezins und Rente ganz und gar verschwand. Sobald nämlich ein Grundzins durch Kauf in andere Hände gekommen war, so hörte derselbe für den Erwerber auf ein Aequivalent für die Nutzung des belasteten Grundstücks zu sein, sondern repräsentirte dann wie die Rente das Aequivalent für den gegebenen Kaufpreis. Ob der Verkäufer schon bestehende Zinsrechte an fremden Grundstücken, oder ob er eine Rente auf eigenem Grundstücke verkaufte, war für den Käufer ganz einerlei. So werden in U.-B. III. 803, neben andern Zinsrechten auch „redditus per venditores solvendi“ verkauft. Grundzins und Rente sind hier völlig gleichgestellt.

Der Zins wurde nicht mehr als einem bestimmten Grundstück unabänderlich anhaftend gedacht. Dem Zinsherrn war ja nur an genügender Sicherheit gelegen; wenn diese vorhanden war, konnte es ihm nicht darauf ankommen, ob die Abgabe vom Grundstück A oder vom Grundstück B entrichtet wurde. Daher die häufigen Zinsübertragungen und Zinstausche.

U.-B. III, 467. — Berthold zum Riet macht bekannt, dass die Frauen von St. Katharina von einem Seelgeräthe her 10 Schill. Zinses haben auf seinem Hause, genannt zum Barte. Jetzt weiset er den Frauen den gleichen Zins an auf die Hälfte des Hauses neben der Badestube zum Mühlstein. — Vrgl. ferner 583, 831. Das Recht zu einem solchen Zinsumtausche wurde öfters schon in der Rentenbestellungsurkunde vorbehalten, besonders wenn die Bestellung auf Grund einer Schenkung oder letzwilligen Verfügung erfolgte. U.-B. III, 368 „Henricus onerat aream dictæ domus cum censu predicto, sub ea condicione, quod si priori et fratribus redditus 1 lib. den. super aliis bonis sitis infra muros Arg. assignaverit, quod extunc area predictæ domus liberata sit.“

U.-B. III, 371. — „Johanni filio vero licebit alios redditus in civ. Arg. assignare.“ Vom Zinsumtausch zur Zinsablösbarkeit war dann der Schritt nicht mehr gross[1]. Es kam ja ungefähr auf dasselbe heraus, ob dem Zinsherrn andere „redditus“ angewiesen wurden, oder ob ihm ein Kapital gegeben wurde, um sich solche anderweitig zu verschaffen. Ausserdem war kein Grund vorhanden,

[1] Eine gesetzliche Bestimmung, durch welche dem Schuldner die einseitige Ablösung eingeräumt wurde, gab es in Strassburg nicht. Anders in Lübeck (vergl. Pauli, S. 17, § 3) in München (Auer: Münchener Stadtrecht, Einl. 145) in Hamburg (Neumann, S. 235).

weshalb das Zinsrecht nicht gerade so gut an den Zinspflichtigen hätte verkauft werden können als an jeden andern : U.-B. III 730. — „Wetzelo, miles Arg. procurater fratrum minorum domus Arg., vendidit priorissæ et conventui s. Katharinæ redditus 20 sol. den. Arg., quos ipsi consueverant dare dictis fratribus, pro 9 libo."

U.-B. III. — 1128. „Johannes dictus de Schäffolsheim vendidit fabricæ eccl, Arg. redditus annos 1 lib. quos fabrica ipsi venditori de quibusdam areis solvere consuevit, pro 18 lib. den."

Die erste Ablösungsklausel in Betreff eines Leihezinses[1] finden wir in einer Urkunde des Jahres 1321 : U.-B. III, 972. — Johann von Mülnheim erhält von seinen Neffen Walther und Gœsselin die Hälfte eines Gartens und die Hälfte von 5 Häusern und Hofstätten gegen einen Zins von 9 Pfund. „Si conductores quandocunque assignaverint 58 marcas argenti a solutione reddituum 5 lib. sunt absoluti, a solutione reliquarum 4 lib. absolventur, si conductores exoneraverint de redditibus 4 lib. ortum situm apud Vinkenvilre." U.-B. III, 988. — Das Domstift verleihtdem Walther Nugurt ein Haus und Hofstätte gegen einen Zins von 11 unc. „hoc etiam adjecto, quod si anno quocumque ipse conductor vel ejus heredes procuratoribus dictæ fabricæ assignaverint 19 lib. aut mediam partem ejusdem pecuniæ, si totam pecuniam, quod tunc a totali solutione dicti census, si vero mediam partem, quod tum solutione dimidii census prefatus conductor et ejus heredes exonerati sunt." Merkwürdig ist Urkunde Nr. 1148; hier wird ein Grundstück verliehen „hern Ulrich Lorber, einem Priester von Strassburg und allen den, die sine pfronde besitzent, die er gemacht hat zu unserem Kloster uffe sancte Michelz Kapelle," gegen einen Zinz von 1 Pfund und 6 Pfennige. Je 10 Schillinge dürfen mit 10 Pfund abgelöst werden[2], die 6 Pfennige aber, die an Stelle eines Cappen geschuldet werden, sind unablösbar. — Wahrscheinlich hatte hier der Obereigenthümer, d. h. das Kloster St. Stephan ein besonderes Interesse daran, dass die 6 Pfennige auch nach Ablösung des übrigen Zinses als Recognitionszins noch bezahlt würden. Vielleicht sollte dadurch ein Aufsichtsrecht über das Grundstück begründet, oder

[1] In anderen Städten wurde der Leihezins im Gegensatz zu der Rente als unablöslich betrachtet. Vergl. Pauli, § 3 Stobbe. Privatrecht, § 104.

[2] Ueber ähnliche ratenweise Ablösung, vergl Neumann, S. 238 ff. Das Stadtrecht zu Brilon verbot dieselbe. Neumann, S. 239.

einer etwaigen Verschlechterung desselben vorgebeugt werden; oder es wollte das Kloster St. Stephan bei der Wahl eines jedesmaligen Pfründners einen gewissen Einfluss ausüben können indem es sich auf ewig die leiheherrliche Stellung zusicherte.

Die drei eben citirten Leihebriefe sind die einzigen, in welchen die Ablösbarkeit des Zinses ausdrücklich vorbehalten ist; dennoch können wir daraus einen Schluss ziehen auf die schliessliche Ablösbarkeit aller Zinse. Denn auch dann, wenn dieselbe im Vertrage selbst nicht bedungen war, konnte der Zinspflichtige den Berechtigten gleichsam zur Ablösung zwingen; er brauchte nämlich nur anderswo sich Zinsrechte zu verschaffen und dieselben seinem Zinsherrn anzuweisen. Dieser jedoch mochte meistens aus freien Stücken in die Ablösung eingewilligt haben, und dem Zinspflichtigen sein Zinsrecht verkauft haben, weil er von demselben unter Umständen einen höheren Kaufpreis verlangen konnte.

§ 15.

Der Zinsfuss.

Der Rentenkauf stellte sich ursprünglich dar als Kapitalkauf. Der Schwerpunkt des Geschäftes lag auf Seiten des Rentenverkäufers, welcher Geld brauchte, und um sich solches zu verschaffen, sein Grundstück mit einer Rente belastete. Später dagegen, als der Geldverkehr lebhafter wurde, lag beim Rentenkauf sowohl wie beim Kauf von andern Zinsrechten der Schwerpunkt des Geschäftes auf Seiten des Käufers, welcher sein Vermögen zinsbar anlegen wollte. Dies Letztere war der Zweck der zahlreichen Veräusserungen von Zinsrechten in jener Zeit.

Der Zins war eine Waare, die um so theurer verkauft wurde, je seltener sie auf den Markt gebracht wurde. Ausserdem kamen aber bei der Bestimmung des Kaufpreises die verschiedensten Momente in Betracht sei es wirthschaftlicher, sei es politischer Natur. Es darf uns daher nicht wundern, wenn in jener Zeit, wo politische Unruhen nicht selten waren, der Zinsfuss ausserordentlichen Schwankungen unterworfen war, wie wir aus der nachfolgenden kleinen Tabelle ersehen werden:

U.-B. Nr.	Jahrgang.	Betrag der Rente.	Kapitalwerth.	Zinsfuss.
318	1294	9 sol. 4 den. 2 cap.	10 lib. - 5 sol.	ca. 5 %
465	1301	16 unc.	24 lib.	„ 5 1/2 „
457	1301	2 lib.	30 lib.	6 2/3 „
462	1301	10 sol.	12 lib. - 5 sol.	ca. 4 1/3 „
518	1304	2 lib. 8 sol.	22 lib.	„ 11 „
562	1305	1 „	20 „	5 „
589	1307	2 „	40 „	5 „
629	1309	1 „	18 1/2 lib.	ca. 5 1/3 „
692	1311	5 sol.	5 lib.	5 „
718	1312	2 lib.	40 1/2 lib.	ca. 5 „
726	1312	1 „	20 lib.	5 „
730	1312	20 sol.	9 „	ca. 11 „
766	1314	1 lib.	20 lib.	5 „
812	1315	1 „	20 „	5 „
815	1316	13 sol.	10 lib.	6 1/2 „
820	1316	5 „	4 „	6 1/4 „
833	1316	10 „	10 „	5 „
925	1319	1 lib.	20 „	5 „
960	1321	1 „	20 „	5 „
1021	1325	1 „	8 „	12 1/2 „
1077	1325	2 „	40 „	5 „
1079	1325	10 sol.	8 „	6 1/4 „
1085	1325	11 unc.	13 „ 7 unc.	7 „
1107	1325	2 lib. 11 sol.	49 „	5 1/4 „
1124	1326	6 „	117 „	5 „
1128	1326	1 „	18 „	5 1/2 „
1134	1326	3 „	60 „	5 „
1147	1326	2 „	20 „	10 „
1180	1327	10 sol.	10 lib. - 5 sol.	ca. 5 „
1194	1328	14 unc.	19 „	„ 6 „
1197	1328	5 unc.	8 „	„ 5 1/4 „
1200	1329	1 lib.	16 „	6 1/4 „
1210	1328	10 sol.	9 1/2 lib.	ca. 5 1/4 „
1218	1328	2 lib.	40 lib.	5 „
1223	1329	4 unc.	5 lib.	6 2/3 „
1243	1329	4 „	4 1/2 lib.	ca. 7 1/3 „
1256	1330	5 lib. 2 unc.	95 lib.	„ 5 1/2 „
1257	1330	1 „	15 „	6 2/3 „
1271	1330	1 „	15 „	6 1/4 „
1290	1331	5 „	95 „	ca. 5 1/4 „
1291	1331	16 unc. 6 cap.	25 „	5 1/2 „
1306	1331	2 lib.	32 „	6 1/4 „[1]

[1] Vergl. über den Zinsfuss Pauli, § 14. Neumann, Seite 251 ff.

Es mag vielleicht aufgefallen sein, dass wir eine Darstellung des Entwickelungsganges der Erbleihe und des Rentenkaufes zu geben versucht haben, obwohl das von uns benutzte Urkundenmaterial einen relativ nur sehr kurzen Zeitraum, kaum 80 Jahre, umfasst, und dass wir bei dieser Darstellung verschiedene Entwickelungsstufen unterschieden haben obwohl die von uns zum Beleg citirten Urkunden fast sämmtlich aus ungefähr derselben Zeit stammen. Dies ist so zu erklären. Die Entwickelung der Erbleihe und des Rentenkaufes ist nicht einheitlich vorangeschritten sondern hat sich so zu sagen an jedem einzelnen in Betracht kommenden Grundstücke besonders vollzogen. Es ist nämlich klar, dass ein neu begründetes Leiheverhältniss sich von einem vielleicht schon seit Jahrzehnten bestehenden hinsichtlich der rechtlichen Stellung der betheiligten Personen bedeutend unterschied. Während bei jenem der Leiheherr im unbestrittenen Besitze seiner vollen Rechte war, hatte sich bei diesem das zwischen Leiheherrn und Beliehenen durch den Leihevertrag geknüpfte Band im Laufe der Zeit nothwendiger Weise zu Gunsten des Letzteren gelockert, da ja dieser die unmittelbare Herrschaft über das Leihobjekt ausübte und sein Streben naturgemäss dahin ging die seitens des Leiheherrn gesetzten Schranken dieser Herrschaft zu beseitigen.

Daher kommt es, dass wir von verschiedenen Stufen der Entwickelung sprechen können obwohl diesen Stufen nicht im Geringsten bestimmte Zeitperioden entsprechen.

Ueberhaupt ist diese Entwickelung, wie jede Rechtsentwickelung, nicht ruckweise sondern nur ganz allmählich vorangeschritten nach zahlloser Uebung, und auch für sie gilt der Satz. „Das Recht ist nicht gemacht, es ist geworden“.

Strassburg, Druck von G. Fischbach. — 2234.